
Gemeinde Altwarp

Bebauungsplan Nr. 06/2020

„Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“

Begründung

Entwurf – noch nicht rechtsverbindlich –

Stand August 2026

Gemeinde Altwarp

Der Bürgermeister

Amt "Am Stettiner Haff" • Stettiner Str. 1 • 17367 Eggesin • Tel. 039779 264-0

Projektträgerin:

Ritawerda Verwaltungsgesellschaft mbH • Naumannstraße 26 • 10829 Berlin

Bearbeitung:

 Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	3
1 Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Alternativen	4
1.3 Flächennutzungsplan	5
1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
1.5 Öffentliches Interesse	6
2 Städtebauliche Ausgangssituation	15
2.1 Bestehende Baustruktur	15
2.2 Bisherige und Gegenwärtige Nutzungen	17
2.3 Soziale Infrastruktur	17
2.4 Verkehrserschließung	18
2.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung	18
2.6 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	19
2.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz	21
2.8 Wald	22
2.9 Immissionen	23
2.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	24
2.11 Baugrund, Bodenschutz und Altlasten	24
3 Inhalt des Plans	25
3.1 Städtebauliches Konzept	25
3.2 Städtebauliche Kennziffern	27
3.3 Bauflächen	30
3.4 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	39
3.5 Verkehrserschließung	41
3.6 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser- und Abfallbeseitigung	43
3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz	48
3.8 Wald	54
3.9 Bedingte Zulässigkeit bei Kliffrückgang	86
3.10 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung	87
3.11 Örtliche Bauvorschriften	90
3.12 Nachrichtliche Übernahmen	91
3.13 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	92
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung	94
4.1 Nutzungen und Bebauung	94
4.2 Umweltauswirkungen	95
5 Abschließende Erläuterungen	95
5.1 Verfahrensablauf	95
5.2 Rechtsgrundlagen	96

TEIL 2 - UMWELTBERICHT	98
1 Einleitung	98
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	98
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	101
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	105
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	105
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	122
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen	146
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	157
3 Zusätzliche Angaben	157
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	157
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	158
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	159
3.4 Quellenangaben	161

ANLAGEN

1 Übersichtskarte der Gebäudenummern	
2 Biotoptypenkartierung	
3 Nutzungskonzept 2024	
4 Anpassung des Nutzungskonzepts 2026	

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Altwarp ist eine amtsangehörige Gemeinde des Amts „Am Stettiner Haff“ im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Einwohnerzahl liegt bei insgesamt 452 Menschen (Stand 31.12.2020)¹. Der Anteil der über 60-Jährigen beläuft sich mit 229 Menschen auf ca. 50 % der Einwohner. Dem gegenüber stehen 172 Menschen im Alter zwischen 20 und 60 Jahren sowie 51 unter 20-Jährige. Teil des Gemeindegebiets ist der Ortsteil „Altwarp Siedlung“ mit dem sich westlich anschließenden Gelände einer ehemaligen Kaserne. Diese Kaserne wurde Mitte der 1990er Jahre seitens der Bundeswehr aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach, verwildert und die Gebäude verfallen zusehends. Daran konnte auch der zwischenzeitliche Verkauf an einen neuen Eigentümer nicht viel ändern. Ein erster Versuch einer städtebaulichen Planung erfolgte durch den Bebauungsplan Nr. 04.2009 in Zusammenarbeit mit einem früheren Eigentümer. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist allerdings gescheitert, da der seine Absichten zurückgezogen hat.

Einige der vorhandenen Gebäude im Plangebiet wurden bis in der Gegenwart von verschiedenen Personen für unterschiedliche Zwecke genutzt, meist zeitlich begrenzt. Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden fanden in jüngerer Vergangenheit allerdings kaum statt. Auf einigen Gebäuden wurden großflächig Photovoltaikanlagen installiert, die bis heute betrieben werden. Insgesamt vermittelt das Gelände einen verwaisten Eindruck, wodurch auch die Wohnqualität im angrenzenden Siedlungsbereich gestört wird.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der L 31 „Nordstraße“, die als alleinige Zufahrt zum Ort Altwarp selbst fungiert. Altwarp ist seit Jahrzehnten ein beliebter Urlaubsort, in dem ein umfangreiches Angebot an Ferienwohnungen bzw. -häusern für Familien besteht. Außerdem existiert ein Wohnmobilplatz. Angesichts ihrer Lage am Stettiner Haff verfügt die Gemeinde über das Potenzial, weitere touristische Angebote zu entwickeln.

Das Gebiet ist vordergründig durch die Baulichkeiten der ehemaligen militärischen Nutzung und durch sukzessiven Aufwuchs von Gehölzen geprägt. Umrahmt werden die Baulichkeiten durch größere Bäume. Die einzelnen Bauwerke weisen mittlerweile einen schlechten und in Teilen sogar ruinösen Zustand auf. Damit beeinträchtigen sie heute auch zunehmend die touristische Entwicklung. Es besteht also ein besonderes öffentliches Interesse, das Gelände einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dies soll durch die Verwirklichung eines tragfähigen Nutzungskonzepts erfolgen.

Mit der Planung wird die Realisierung einer Konzeption aus gemischten Nutzungsarten verfolgt, die sich innerhalb des Plangebiets etablieren sollen. Schwerpunkt dieses Nutzungskonzepts sind Nutzungen im Bereich der Kunst- und Kreativbranche, einschließlich sozialer und gesundheitlicher Nutzungsanteile. Allerdings sollen auch Wohnungen für die im

¹ Statistische Berichte, Bevölkerungsstand. Bevölkerung nach Alter und Geschlecht in Mecklenburg-Vorpommern Teil 2: Gemeindeergebnisse 2020. Herausgeber: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 2021.

Plangebiet arbeitenden Menschen ermöglicht werden. So wird erwartet, dass gewerblich und insbesondere künstlerisch und kreativwirtschaftlich tätige Nutzer*innen in aller Regel eine Möglichkeit zum (dauerhaften oder auch vorrübergehenden) Wohnen benötigen werden. Die in Verbindung damit erforderlichen Wohnflächen sollen im Sinne kurzer Wege innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden.

Angestrebt werden spezielle Wohnraumangebote, wie verschiedene Mischformen aus Dauerwohnen und touristischem Wohnen und gemischte Nutzungskonzepte aus Arbeiten und Wohnen (bspw. artist in residence, workation). Darüber hinaus sollen Wohnnutzungen unter anderem in folgenden Formen möglich sein: generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen, inklusives Wohnen, bedarfsgerechtes Wohnen, naturnahes Wohnen und als diverse Sonderwohnformen.

Für die Attraktivität des Plangebiets für kunst- und kreativwirtschaftliche Zielgruppen spielen weiche Standortfaktoren eine tragende Rolle. So bilden die Eigenarten des brach gefallenen Geländes mit seiner klar ablesbaren Vergangenheit und seinem baulichen Erbe auf der einen Seite und den Bezügen zur Natur und zum Haff auf der anderen Seite, eine einzigartige Mischung, die es gegenüber etablierten Kreativstandorten in großstädtischen Regionen besonders qualifizieren. Für kunstschaaffende bzw. kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen bieten sich hier einzigartige Freiräume. Durch seine Lage bietet das Plangebiet ebenso vorteilhafte Rahmenbedingungen für Nutzungen im Bereich Gesundheit und Erholung. Grundlage der Planung ist die Sicherung der städtebaulichen Struktur der historischen Kaserne sowie der weitestgehende Erhalt ihrer noch bestehenden Gebäude. Hierfür ist es erforderlich, das Gelände wieder in Nutzung zu bringen und die Gebäudesubstanz in Wert zu setzen.

Mit dem Nutzungskonzept soll ein für die Region einzigartiges Angebot entwickelt werden, dass auf Nutzergruppen weit über die Grenzen unseres Bundeslandes hinaus zugeschnitten wurde. Die damit verbundenen Wohnbedarfe stehen damit nicht in Konkurrenz zum Eigenbedarf der Gemeinde oder der Entwicklung der umliegenden zentralen Orte.

Auch die weiteren raumordnerischen Vorgaben des Landes sprechen dafür, bei der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes die touristischen und kreativwirtschaftlichen Potenziale zu erschließen. So befindet sich die Gemeinde Altwarp sowohl in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus als auch in einem Ländlichen Gestaltungsraum. Die Planung verfolgt damit eine Entwicklung, die im mehrfachen öffentlichen Interesse liegt.

Zum Erreichen der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans werden städtebaurechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche im Folgenden begründet werden.

1.2 Alternativen

Bisher ist das Plangebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuschätzen, unter dieser Prämisse sind die genannten Ziele noch nicht erreichbar. Es erfolgt daher die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren. hierfür wurde eine erforderliche Umweltprüfung gemäß

§ 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Als alternative Planungsinstrumente scheiden beim Plangebiet Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 und Satz 3 BauGB aus, da die Voraussetzungen hierfür nicht erfüllt sind. Eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB scheidet ebenfalls als alternatives Planinstrument aus, da die Ziele der Planung damit nicht erreichbar wären. Die Planaufstellung kann nicht durch ein Verfahren gem. §§ 13 oder 13a BauGB erfolgen da die Voraussetzungen hierfür ebenfalls nicht erfüllt sind: u.a. befindet sich das Plangebiet nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Ein alternativer Geltungsbereich für die Planung steht innerhalb des Gemeindegebiets nicht zur Verfügung. Auch weit über die Gemeindegrenzen hinaus stehen keine Flächen mit vergleichbaren Eigenschaften zur Verfügung: umfangreicher, charakteristischer und nutzbarer Gebäudebestand, Weitläufigkeit, Nähe zu Naturräumen und zum Stettiner Haff bzw. ähnlichen Gewässern, ein starker siedlungsstruktureller sowie städtebaulicher Zusammenhang. Diese speziellen Eigenschaften treffen in der Region nur an wenigen Standorten zusammen. Um das einzigartige Entwicklungspotenzial des angestrebten Nutzungskonzepts realisieren zu können, erfolgt die Planung innerhalb des gesetzten Geltungsbereichs.

In Bezug auf die besonderen Anforderungen an die im Plangebiet befindlichen Waldflächen wurden weitergehende Überlegungen zu alternativen Planungsvarianten getätigt (Siehe hierzu in der Begründung unter Punkt 3.8). Im Ergebnis ist der Geltungsbereich des Plangebiets alternativlos.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Altwarp verfügt über keinen beschlossenen Flächennutzungsplan (FNP). Das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan steht auf einem „Anarbeitungsstand“ von 1997. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt damit ausnahmsweise unter Abweichung vom Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Bei der Planung handelt es sich um einen sogenannten „vorzeitigen Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Die Ziele der Planung ergeben sich aus dem Entwicklungsbestrebungen auf den Konversionsflächen der ehemaligen Kaserne. Die Ziele der Planung stehen keiner von der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets entgegen. Vielmehr ist die Aufstellung dieser Planung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur städtebaurechtlichen Ermöglichung baulicher Vorhaben für Kultur- und Kreativwirtschaft, Beherbergung, Freizeit und Erholung sowie Wohnen im Plangebiet erforderlich. Außerdem sollen mit dem Bebauungsplan möglichst frühzeitig die Voraussetzungen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände geschaffen werden, da sich diese sonst verschärfen und nachteilig auf den benachbarten Ortsteil Altwarp Siedlung auswirken. Angesichts der hervorgehobenen Lage am Ortseingang wird die Beseitigung dieser Missstände als besonders dringlich angesehen. Für die Beseitigung der Missstände soll der Gebäudebestand einer tragfähigen Wiedernutzung zugeführt werden. Mit der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der nachhaltigen Wiedernutzung bestehender baulicher Strukturen des oben

beschriebenen Nutzungsspektrums liegen weitere dringende Gründe vor, den Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen.

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Altwarp westlich des Ortsteils „Altwarp Siedlung“. Es ist ca. 29,2 ha groß. Ein Teil des Gebiets wird durch Waldflächen beansprucht. Der Umfang bereits bebauter Flächen, inkl. Nebenanlagen kann mit ca. 12 ha bis ca. 13 ha angegeben werden. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 9, der Gemarkung Altwarp die Flurstücke 1/6; 1/7; 1/9 und 2/1 sowie Anteile der Flurstücke 4/225 und 5.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Altwarp Siedlung“, das Stettiner Haff sowie umfängliche Waldflächen. Die nächstgelegene öffentliche Badestelle ist über die Nordstraße und die Straße der Freundschaft und einen Waldweg erreichbar. Sie befindet sich ca. 300 m nördlich der „Siedlung“.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- westlich durch ein Wasserwerk und Wald,
- südlich durch den Verlauf der L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde,
- östlich durch Wald, den Siedlungsflächen des Ortsteils „Altwarp Siedlung“ und die Verkehrsfläche der „Straße der Freundschaft“ sowie
- nördlich durch Wald.

1.5 Öffentliches Interesse

Die Planung steht aus mannigfaltigen Gründen im Öffentlich Interesse:

- die Planung dient der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung,
- mit Hilfe der Planung können städtebauliche Missstände beseitigt werden,
- die Planung dient der Konversion und Wiedernutzung eines früheren Militärgeländes,
- mit Hilfe der Planung kann das ehemalige Kasernengelände auch als zeitgeschichtliches Zeugnis erhalten werden,
- die Planung begünstigt die bauliche Entwicklung im Bestand und die Nutzung vorhandener Infrastruktur,
- durch die Nutzung des Bestands werden im Vergleich zu Neubebauung Energie und die Emission von Treibhausgasen eingespart,
- die Belange der Raumordnung werden berücksichtigt und
- die Planung leistet einen Beitrag zur Daseinsvorsorge und bildet eine Voraussetzung für wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und darüber hinaus.

In folgenden Absätzen wird auf verschiedene Dokumente bzw. Interessenbekundungen seitens öffentlicher Institutionen eingegangen:

Städtebaurechtliches Interesse

Die vorliegende Planung ist eine verbindliche Bauleitplanung. Sie wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von der Gemeinde Altwarp aufgestellt, da sie für die angestrebte **städtebauliche Entwicklung und Ordnung**² erforderlich ist. Die Planung erfolgt durch das Amt „Am Stettiner Haff“ für die Gemeinde Altwarp nach den einschlägigen städtebaurechtlichen Vorschriften. Die Ziele der Planung liegen im öffentlichen Interesse der Gemeinde Altwarp. Das grundsätzliche Interesse an der geplanten Entwicklung hat die Gemeinde erstmalig durch den Aufstellungsbeschluss am 20.06.2020 bekundet. Das Öffentliche Interesse der Gemeinde an der konkretisierten Planung wird durch den Auslegungsbeschluss bekräftigt.

Der Bund benennt im § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB Substanzschwächen, die einen sogenannten „städtebaulichen Missstand“ begründen können. Da ein Großteil der ehemals militärisch genutzten Gebäude innerhalb des Plangebiets lange Zeit leer stand bzw. nur geringfügig genutzt wurde, sind die Gebäude heute von einer mäßigen und in Teilen ruinösen Beschaffenheit geprägt. Die Verhältnisse innerhalb des Plangebiets lassen sich in diesem Sinne als „städtebaulicher Missstand“ beschreiben.

Zur Behebung eines solchen „städtebaulichen Missstands“, eröffnet der Bund den Gemeinden weitergehende städterrechtliche Instrumente (besonderes Städtebaurecht). Hierin verdeutlicht sich das Interesse des Bundes, an der **Behebung „städtebaulicher Missstände“**. Der Bund verdeutlicht im § 136 ff BauGB außerdem, dass der **Erhalt, die Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile** sowie die **Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds** im öffentlichen Interesse liegen.

Mit dem Bebauungsplan werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine adäquate **Wiedernutzung und Erneuerung der Bausubstanz** zu ermöglichen. Damit können sogenannte „städtebauliche Missstände“ behoben, der vorhandene Ortsteil „Altwarp Siedlung“ erhalten, erneuert und fortentwickelt sowie das Orts- und Landschaftsbild verbessert werden. Die Planung liegt damit im öffentlichen Interesse des Bundes.

Leitvorstellung und Pläne der Raumordnung

Die Pläne der Raumordnung werden vom Land Mecklenburg-Vorpommern und den Regionalen Planungsverbänden als fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung erarbeitet. Damit formulieren die Raumordnungspläne öffentliche Interessen seitens des Landes.

Im Sinne des Anspruchs einer fachübergreifenden Raumordnung liegt den Plänen eine **Abwägung verschiedener Ansprüche an die Räume und Teilräume** des Landes zugrunde. Als Teil einer nachhaltigen Raumentwicklung gehört die Bestrebung **gleichwertiger Lebensverhältnisse** zwischen den Teilräumen zur Leitvorstellung der Raumordnung gem. § 1 Abs. 2 ROG.

² Im Text unter 1.5 „Öffentliches Interesse“ sind bestimmte Stichpunkte **fett markiert**. Diese Markierung soll Aspekte des öffentlichen Interesses hervorheben. Dies geschieht, da im Zuge der Behördenbeteiligung Bedenken am öffentlichen Interesse an der Planung geäußert wurden (Aus § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich, dass die verbindliche Bauleitplanung immer eine städtebauliche Planung der jeweiligen Gemeinde ist. Spätestens zum Zeitpunkt der Entwurfsauslegung liegen hierzu immer Beschlüsse der Legislative vor. Bauleitplanungen liegen daher in aller Regel wenigstens im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Darüber hinaus gibt es aber auch andere Aspekte des öffentlichen Interesses.).

Um gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen, reichen raumbezogene Planungen nicht aus. Allerdings können sowohl Landes- als auch kommunale Planungen einen Beitrag zu gleichwertigen Lebensverhältnissen leisten, indem sie eine unterstützende, steuernde und ermöglichende Wirkung entfalten. Insbesondere mit der Ermöglichung von Wohnraum, Gewerbeflächen, sozialen und kulturellen Einrichtungen und nicht zuletzt der Wahrung und Nutzbarmachung des baukulturellen Erbes stellt die Planung eine wichtige Voraussetzung her, um in einem strukturell benachteiligten Teilraum gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen. Die Planung trägt dazu bei, die **Entwicklungsvoraussetzungen der Region zu verbessern**.

Laut Stellungnahme des Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 06.06.2025 steht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht entgegen³. Im Folgenden wird dargelegt inwieweit die Planung den raumordnerischen Vorgaben des LEP und des RREP-VP entspricht.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Die Gemeinde Altwarp wird im LEP M-V vom 27.05.2016 einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und einem Ländlichen Gestaltungsraum zugeschrieben. Eine sogenannte zentralörtliche Funktion ist nicht vorgesehen. Im Bereich des Plangebiets ist außerdem ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung festgelegt. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

Grundsatz 3.3.2 (3)

„Für die Ländlichen Gestaltungsräume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen Gestaltungsräume sind

- Information,*
- Innovation und*
- Kooperation.“*

Dem Grundsatz wird entsprochen. Mit der Planung werden insbesondere Kultur- bzw. Kreativwirtschaftliche Vorhaben ermöglicht. Die **wirtschaftliche Grundlage** der Region wird durch diese Vorhaben stabilisiert und ergänzt, womit ein Beitrag zur **Sicherung der Daseinsvorsorge** geleistet wird.

Ziel 4.2. (2)

„In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (Z) Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.“

Dem Ziel wird entsprochen. Das Maß der vorgesehenen Wohnnutzung ergibt sich nicht aus dem Eigenbedarf der Gemeinde. Der Wohnungsbedarf im Plangebiet ergibt sich aus den geplanten Nutzungsarten insb. im Bereich Kunst, Tourismus und Gewerbe. Angestrebt werden **spezielle Wohnraumangebote**, wie verschiedene Mischformen aus Dauerwohnen und

³ Stellungnahme des Amts für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 06.06.2025 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 06/2020. Auffindbar in der Behandlung der Stellungnahmen unter der Ordnungsnummer B2-11.

touristischem Wohnen und gemischte Nutzungskonzepte aus Arbeiten und Wohnen (bspw. artist in residence, workation). Darüber hinaus sollen Wohnnutzungen unter anderem in folgenden Formen möglich sein: generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen, inklusives Wohnen, bedarfsgerechtes Wohnen, naturnahes Wohnen und als diverse Sonderwohnformen. Dadurch wird ein für die Region einzigartiges Angebot entwickelt, dass auf Nutzergruppen weit über die Grenzen unseres Bundeslandes hinaus zugeschnitten wurde. Die damit verbundenen Wohnbedarfe stehen somit **nicht in Konkurrenz zum Eigenbedarf** der Gemeinde oder der Entwicklung der umliegenden zentralen Orte.

Damit keine Wohnbauvorhaben entstehen, die über den Bedarf der sonstigen im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen hinausgehen, trifft die Planung Festsetzungen, die den Rahmen für Wohnungsbauvorhaben begrenzen. Hinzu kommt, dass die Realisierung der Planung nur sukzessive erfolgen kann und soll. Das Nutzungskonzept sieht hierfür verschiedene Phasen vor.

Im Sinne kurzer Wege sieht das Nutzungskonzept im Plangebiet verschiedene Wohnformen vor, die durch die im Plangebiet arbeitende Bevölkerung bezogen werden sollen. Dies ist auch erforderlich, da insb. mit Zuzügen aus anderen Bundesländern gerechnet wird und die angestrebten Nutzungsarten (insb. im kulturellen und kreativwirtschaftlichen Bereich) nicht ohne ortsnahe Wohnungen möglich sind. Die in Altwarp bzw. Altwarp-Siedlung vorhandene soziale Infrastruktur (insbesondere der Kindertagesstätte) ist ausreichend dimensioniert, um die Bedarfe durch hinzuziehende Bewohner*innen aufzunehmen⁴.

Grundsatz 4.6 (4)

„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Mit der Planung werden Vorhaben und Maßnahmen zur **Sicherung und Entwicklung des Tourismus ermöglicht**. Dabei werden die Grenzwerte die sich aus dem Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 6. Mai 1996 - VIII 440-509.1-2 ergeben nicht berührt.

Grundsatz 4.6 (5)

„Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. (...) Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Mit der Planung werden Vorhaben des Tourismus ermöglicht. Insbesondere sollen für die Haffregion **neue Tourismusformen** im Zusammenhang mit Kunst und Kreativwirtschaft ermöglicht werden.

Mit der Planaufstellung wird den Vorgaben des LEP M-V Rechnung getragen.

⁴ Innerhalb des Plangebiets sind 55 Wohneinheiten geplant. Bei einem Kita-Platz-Bedarf von 10 bis 15% pro Wohneinheit wären mit der Planung mittelfristig 5 8 Kita-Plätze erforderlich. Die bestehende Kita „Sanddüne“ wäre damit besser ausgelastet.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013, konkretisiert die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms. Das Plangebiet ist im RREP VP als Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum und als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser festgelegt. Ein Teil des regionalen Straßennetzes und des regional bedeutsamen Radroutennetzes (geplant) verlaufen unmittelbar südlich des Plangebiets. Westlich grenzt ein Vorranggebiet Trinkwasser an das Plangebiet an. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

Grundsatz 3.1.1 (6)

„Als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume sollen zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.“

Die Planung ermöglicht insbesondere Vorhaben der Tourismus- und der Kreativwirtschaft, sie stabilisiert und erweitert damit die **wirtschaftliche Grundlage** der Region. Dem Grundsatz wird entsprochen.

Grundsatz 3.1.3 (8)

„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Die im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben dienen der nachhaltigen Entwicklung des Tourismus. Durch eine **differenzierte Nutzungsmischung** schafft die Planung eine wesentliche Voraussetzung, um **enge räumliche Verknüpfungen** und die **gegenseitige Einbindung** touristischer Angebote mit Nutzungen der Kultur- bzw. Kreativwirtschaft zu erwirken.

Ziel 4.1 (3)

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)“

Dem Ziel wird entsprochen. Der Bedarf für Wohnbauvorhaben geht mit den anderen geplanten Nutzungsarten (insb. Kunst, Tourismus und Gewerbe) einher. Damit keine Wohnbauvorhaben entstehen, die über den Bedarf der sonstigen im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen hinausgehen, trifft die Planung Festsetzungen, die den Rahmen für Wohnungsbauvorhaben begrenzen.

Im Sinne kurzer Wege sieht das Nutzungskonzept im Plangebiet verschiedene Wohnformen vor, die durch die im Plangebiet arbeitende Bevölkerung bezogen werden sollen. Dies ist auch erforderlich, da insb. mit Zuzügen aus anderen Bundesländern gerechnet wird und die angestrebten Nutzungsarten (insb. im kulturellen und kreativwirtschaftlichen Bereich) nicht ohne ortsnahe Wohnungen möglich sind. Der mit der Planung ermöglichte Rahmen für

Wohnbauvorhaben steht damit **nicht in Konkurrenz zum Eigenbedarf** der Gemeinde oder zur schwerpunkthaften Wohnbauflächenentwicklung an den zentralen Orten in der Region dar.

Ziel 4.1 (4)

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“

Dem Ziel wird entsprochen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine **bebaute Ortslage** (Ortsteil Altwarp Siedlung).

Grundsatz 4.3.4 (2)

„Die in der Region vorhandenen Standorte und Einrichtungen der Bundeswehr sollen erhalten werden. Bei Standortschließungen sollen Kompensationsmaßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur ergriffen werden.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Bei den Anlagen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um eine ehemalige Kaserne, die vor ihrer Nutzungsaufgabe auch durch die Bundeswehr betrieben wurde. Auch wenn seit der Schließung einige Jahre vergangen sind, wurde nun erstmals ein tragfähiges Konzept zu einer adäquaten Nachnutzung des gesamten Geländes entwickelt. Angesichts der Flächenintensität vergleichbarer aufgegebenen militärischer Liegenschaften (bspw. Pütnitz bei Ribnitz-Damgarten), liegt es geradezu in der Natur der Sache, dass Nachnutzungskonzepte einer längeren Vorbereitungszeit bedürfen, insbesondere wenn diese ebenso umfangreich und komplex sind. Die durch die Planung ermöglichten Nutzungen werden voraussichtlich einen Attraktivitätsgewinn für den Wirtschaftsstandort mit sich bringen und damit zur Stabilisierung und Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur beitragen. Sie haben somit das Potenzial einen Teil der negativen wirtschaftlichen **Folgen der Standortschließung zu kompensieren**.

Grundsatz 4.3.4 (3)

„Konversionsflächen in oder an Ortslagen sollen vorrangig einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Für die im Tourismusschwerpunkt- bzw. -entwicklungsraum gelegenen Konversionsflächen soll eine touristische Nutzung angestrebt werden. An geeigneten Standorten ist auch eine gewerbliche Nutzung möglich.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Das Plangebiet umfasst eine **Konversionsfläche** und ordnet die städtebauliche Nutzung. **Touristische und gewerbliche Nutzungen** werden durch die Planung ermöglicht.

Grundsatz 5.5.1 (2)

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser (festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 10) soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Die Planung verursacht **keine Beeinträchtigungen** für den Trinkwasserschutz.

Mit der Planaufstellung wird den Vorgaben des RREP VP Rechnung getragen.

Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021

Mit dem sogenannten Klimabeschluss (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 24. März 2021 - 1 BvR 2656/18 -, Rn. 1-270,) stellte das Bundesverfassungsgericht erstmals klar, dass die verfassungsrechtlich verbrieften Grundrechte auf **Leben** und **körperliche Unversehrtheit** (Art. 2 Abs. 2 GG) auch eine **Schutzpflicht** des Staates vor den Gefahren des Klimawandels beinhaltet. Weiterhin ergibt sich aus der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen (Art. 20a GG) eine Verpflichtung zum Klimaschutz. In Abwägungsentscheidungen nimmt das relative Gewicht des Klimaschutzes gegenüber anderen Belangen mit fortschreitenden Klimawandel weiter zu (!).

Die Planung schafft eine wichtige Voraussetzung für die Wiedernutzung bestehender Bausubstanz (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen, aber auch bestehende soziale Infrastrukturen im Umfeld). Damit kann sogenannte „graue Energie“, die bereits vor Jahrzehnten in diese Bausubstanz einfluss, wieder effektiv genutzt werden. Zusätzlicher Energieaufwand sowie die weitere Flächenversiegelung andernorts können somit eingespart werden. Die Planung leistet damit einen Beitrag zu einer **klimagerechten Baukultur**. Die Planung schafft außerdem Voraussetzungen für den weiteren Betrieb und die Erweiterung von Anlagen der **Erneuerbaren Energien** (insb. Photovoltaikanlagen). Wodurch die Planung einen weiteren Beitrag zu wichtigen Klimaschutzmaßnahmen leistet.

Neue Leipzig-Charta (NLC)

Die Neue Leipzig-Charta wurde am 30. November 2020 von den Minister*innen für Stadtentwicklung und Raumordnung der EU-Mitgliedsstaaten verabschiedet. Sie bringt das gemeinsame öffentliche Interesse des Bundes und anderer unterzeichnender Staaten zum Ausdruck und formuliert Leitlinien für eine integrierte Stadtentwicklungspolitik.

In der NLC werden zwar explizit Städte als Orte einer „nachhaltigen Transformation“ angesprochen - aufgrund ihrer ähnlich großen Verantwortung für Gemeinwohl und (insb. der Klima-) Transformationsprozesse dürfen sich die kleineren Kommunen im ländlichen Raum von den Leitlinien der NLC jedoch ebenso angesprochen fühlen. So werden zahlreiche Ziele einer nachhaltigen Transformation erst in den Kommunen vor Ort umgesetzt.

Neben essenziellen kommunalen Aufgaben zählt dazu nicht zuletzt auch die verbindliche Bauleitplanung, durch die das Bauen im Bestand sowie Konversionsvorhaben oft erst ermöglicht werden. Die NLC kann gewissermaßen als zwischenstaatlicher „Leitfaden“ für eine nachhaltige und betontermaßen gemeinwohlorientierte Entwicklung gesehen werden.

Insbesondere die folgenden drei Interessensbekundungen der NLC können auf die vorliegende Planung der Gemeinde Altwarp übertragen werden:

- *„Kommunen sollten im Interesse der Allgemeinheit **kulturelle Angebote** und **andere gemeinwohlorientierte Dienstleistungen** und **Infrastrukturen** insbesondere auch für diejenigen zur Verfügung stellen, die **in abgelegenen Gemeinden** leben. Innerhalb der Stadt liegt der Fokus auf der Erneuerung und umfassenden **Revitalisierung von Flächen**, um die Neuversiegelung zu begrenzen“ (NLC S. 8).*
- *„**Reduzierung der Flächeninanspruchnahme**. Der Fokus wird auf die Erneuerung und die umfassende Revitalisierung von städtischen Gebieten gelegt, um die Flächenversiegelung zu begrenzen. Dazu zählt auch die **Umnutzung von Industriebrachen**“ (NLC S. 11/12).*

- „*Städtische Räume, die sich durch **Mischnutzung** auszeichnen. Dadurch werden neue Produktions- und Unternehmensformen gefördert und eine grüne, kreative, dienstleistungsorientierte Wirtschaft ermöglicht*“ (NLC S. 12).

Territoriale Agenda 2030 (TA)

Die Territoriale Agenda wurde am 01.12.2020 auf dem informellen Treffen der Ministerinnen und Minister für Raumordnung, Raumentwicklung und / oder territorialen Zusammenhalt verabschiedet. Sie ist damit ebenso wie die NLC ein Ergebnis zwischenstaatlicher Politik und bringt das gemeinsame öffentliche Interesse der Bunderepublik und der anderen unterzeichnenden Staaten zum Ausdruck. Die Entwicklung der TA erfolgte in Zusammenarbeit u.a. mit der Europäischen Kommission und dem Europäischen Parlament. Die TA sieht sich selbst als Handlungsrahmen und Orientierungshilfe für die Raumordnung und Planung. Sie stellt Prioritäten für Raumentwicklung bzw. die strategische Raumordnung auf, die von allen Beteiligten Akteuren auf allen Ebenen berücksichtigt werden sollen.

Folgende Prioritäten lassen sich auf die vorliegende Planung der Gemeinde Altwarp übertragen:

- Ziel 1, Priorität 2: **Verringerung der Ungleichheit zwischen den Orten**
„*Inbesondere dünn besiedelte Gebiete hängen in ihrer Entwicklung u.a. verstärkt von ihren **einzigartigen lokalen Merkmalen**, den vorhandenen **Bildungschancen** und **diversifizierten wirtschaftlichen Aktivitäten** ab*“ (TA Pkt. 50).
- Ziel 2, Priorität 2: **Starke und nachhaltige lokale Wirtschaft**
„*Die lokale Wirtschaft soll widerstandsfähiger werden. Das kann vor Ort u.a. durch die **Diversifizierung und Transformation der Wirtschaft** sowie durch die Stärkung der **Innovationskapazitäten** erreicht werden*“ (TA Pkt. 59).

Zusammenfassung weiterer relevanter Aussagen der Territorialen Agenda:

- Behörden sowie andere Akteurinnen und Akteure auf den verschiedenen Ebenen sollen die Entwicklung unserer Städte und Dörfer proaktiv so gestalten, dass diese als **Orte zum Leben, Arbeiten und Erholen** für die Menschen attraktiver werden. Dabei sind die Besonderheiten der jeweiligen Orte zu erkennen und zu nutzen, da das natürliche und **kulturelle Erbe vor Ort** einzigartige Chancen für die Entwicklung bietet. Lokale Geschäftsmöglichkeiten sollen durch eine nachhaltige und effektive Ressourcenschonung gefördert werden.
- Polyzentrische Entwicklungsmodelle, in denen auch **ländliche, periphere und dünn besiedelte Gebiete** eine Rolle spielen, sollen von den Behörden und anderen Entscheidungsträgern gefördert und die Prioritäten der Territorialen Agenda berücksichtigt werden. Die Entwicklung dieser Gebiete hängt eng mit einzigartigen lokalen Merkmalen, einer diversifizierten lokalen Wirtschaft und Innovation zusammen.

Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie - Weiterentwicklung 2021 (DNS)

Anhand der im März 2021 durch das Bundeskabinett beschlossenen Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie kann festgehalten werden, dass die mit der Planung verfolgte Um- bzw. Wiedernutzung des Konversionsgeländes im öffentlichen Interesse liegt. So benennt die

Strategie u.a. Aspekte bzw. Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasen und der Ressourceneffizienz als erstrebenswert:

„Mit Blick auf den Klimaschutz sollen sektorübergreifende Maßnahmen zu einer Minimierung der im Lebenszyklus von Immobilien entstehenden Treibhausgasemissionen beitragen“ (DNS S. 57)⁵. So verursacht der Bausektor einen beträchtlichen Teil der bundesdeutschen Treibhausgasemissionen. Insbesondere wird auf die Bedeutung der sog. **„grauen Emissionen“** hingewiesen, die etwa bei der Produktion von Baustoffen, Bauteilen, haustechnischer Anlagen, aber auch deren Transport, Installation und Abriss anfallen.

Die Aspekte der Langlebigkeit und Anpassbarkeit von Bauwerken werden benannt um Stoffkreisläufe zu schließen bzw. zu verlangsamen. Die Umnutzung bestehender Gebäude kann somit als ein Baustein der seitens der Nachhaltigkeitsstrategie verfolgten **Kreislaufwirtschaft** gesehen werden. Durch nachhaltiges Planen und Bauen könne ein entscheidender Beitrag zu deren Förderung geleistet werden.

Ebenso verfolgt die DNS eine Reduzierung des Flächenverbrauchs durch den Bausektor. Der Bebauungsplan kommt diesem Bestreben nach und geht mit der **nicht vermehrbaren Ressource Fläche** verantwortungsvoll und sparsam um. Dies geschieht indem die in weiten Teilen bereits erschlossenen und durch Bebauung in Anspruch genommenen Flächen wieder in Nutzung gebracht werden. So können andernorts zusätzliche Flächenversiegelungen durch Gebäude, Versorgungsanlagen, Verkehrsflächen und sonstiger Infrastruktur vermieden werden.

Bundesstiftung Baukultur

Die Bundesstiftung Baukultur ging aus einer Zusammenarbeit des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Bundesarchitektenkammer, dem Bund Deutscher Architekten und vielen weiteren Verbänden hervor. Seit der Aufnahme ihrer Arbeit 2007 ist die Stiftung von der starken Beteiligung des Bundes geprägt. Es sitzen Vertretungsmitglieder aus Bundestag und Ministerien im Stiftungsrat. Laut Stiftung umfasst Baukultur das Zusammenspiel aus Architektur, Ingenieurbau sowie Städte- und Siedlungsbau und gibt somit Maßstäbe für gutes Planen und Bauen insgesamt vor. Mit ihren regelmäßig erscheinenden Positionspapieren kann die Stiftungsarbeit auch als Katalysator des öffentlichen Interesses des Bundes gesehen werden.

In Bezug auf die vorliegende Planung der Gemeinde Altwarp sind insb. folgende Aussagen aus den jüngeren Positionspapieren der Bundesstiftung relevant:

- *„Der **Baubestand** sollte im Sinne einer **progressiven Umbaukultur** erhalten und repariert werden. Umnutzung und Modernisierung sind dem Abriss vorzuziehen. Ein besonderes Augenmerk sollte auf ehemals für die Infrastruktur prägenden, jedoch inzwischen leerstehenden Gebäuden liegen. Hier gilt es, **Mut und Kreativität für neue Nutzungen** aufzubringen und Experimente wie beispielsweise Zwischennutzungen auch auf kommunaler Ebene zu fördern.“* (Zusammenfassung Punkt 2 des Positionspapiers Veltener Fünf-Punkte-Plan 2021)
- *„Die zentralen Aufgaben beim Planen sind die Weiterentwicklung und **Transformation des Bestands**. Die Betrachtung sollte dabei ganzheitlich sein und nicht nur einzelne*

⁵ Die Bundesregierung 2021: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021. Verfügbar unter: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998006/1873516/3d3b15cd92d0261e7a0bcd8f43b7839/2021-03-10-dns-2021-finale-langfassung-nicht-barrierefrei-data.pdf?download=1> (zuletzt aufgerufen am 08.06.2023).

Bauwerke, sondern ganze Quartiere und Infrastrukturen umfassen. Umbau bietet die Chance, graue Energie zu nutzen.“ (Zusammenfassung Positionspapier Ettersburger Gespräch 2021)

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Bestehende Baustruktur

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde insb. die Entwicklungsziele die ehemalige Kasernengelände durch ein tragfähiges Konzept wieder in Nutzung zu bringen und städtebauliche Missstände zu beseitigen. Hierbei sind die Beendigung von Leerstand, die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und die weitere Nutzung bestehender Bausubstanz von Interesse. Folgende Erläuterungen sollen Aufschluss über die städtebauliche Struktur und ihre Prägung geben.

Die Kulturlandschaft zwischen Pasewalk und dem Stettiner Haff ist unter anderem durch flächenintensive militärische Liegenschaften geprägt. Mit ihren ehemaligen Hangars, Bunkern, Werkstatt-, Wach-, Unterkunfts- und Lagergebäuden, Garagen sowie dem Stabsgebäude und den sonstigen ehemaligen militärischen Baulichkeiten stellt die gesamte Kasernenanlage des Plangebiets einen Teil dieser Kulturlandschaft dar.

Die städtebauliche Grundstruktur ist durch die Charakteristik ihrer militärischen Vornutzung geprägt. Die meist zeilenartigen Gebäude sind in Bezug auf eine Achse ausgerichtet, die das Gebiet etwa in Nord-Süd-Richtung quert. Diese Achse verläuft zwischen dem Gebäude Nr. 2 – dem ehemaligen Offiziersgebäude – und dem Gebäude Nr. 15 – einem früheren Werkstattgebäude. Beiden Gebäuden kamen ursprünglich zentrale Funktionen zu und nehmen in der städtebaulichen Struktur jeweils eine Rolle als Kopfbau ein. Die Gebäude innerhalb des gesamten Anlage orientieren sich mit konsequent orthogonalen (mit Ausnahme der Gebäude Nr. 71 und 72) und oft symmetrischen Bezügen zur Achse. Maßgeblich für die Grundstruktur ist auch die Gliederung des Geländes in einen südlichen und einen (etwas jüngeren) nördlichen Teilbereich. Zwischen beiden Teilbereichen befinden sich Vegetationsflächen mit hochgewachsenen Forstgewächsen, die nur von einzelnen Gebäuden genutzt werden. In ihrer Ausdehnung bildet diese Fläche eine deutliche Zäsur zwischen den beiden Teilbereichen. Beide Teilbereiche bilden innerhalb der städtebaulichen Struktur gewissermaßen die baulichen Schwerpunkte in denen sich verschiedene Funktionen der damaligen Kasernennutzung konzentrierten.

Die Zeilenbebauung der beiden Schwerpunkte bildet an ihren westlichen und östlichen Rändern augenscheinlich eine strenge Flucht, die jedoch durch einzelne Gebäude überschritten wird. Außerhalb dessen verteilen sich in größeren Abständen weitere Gebäude und Nebenanlagen der früheren militärischen Nutzung (Bspw. die Gebäude Nr. 61; 71 und 72). Die vorherrschenden Dachformen sind Walm- und Satteldach, einige Gebäude bzw. Teile von Gebäuden tragen Tonnen- und Flachdächer.

Einen bedeutenden Freiraum im südlichen Teilbereich bildet der ehemalige Spalierplatz. Er wird durch klare Raumkanten begrenzt, orientiert seinen Mittelpunkt auf der Achse vor dem

ehemaligen Offiziersgebäude und hat eine besondere Weitläufigkeit inne. Mit seinen Raumfolgen zwischen baulichen Schwerpunktbereichen und Vegetation sowie seinen orthogonalen und symmetrischen Bezügen bildet der Gebäudebestand des Plangebiets eine einzigartige städtebauliche Struktur.

Als städtebauliche Grundzüge des Kasernengeländes zählen:

Schwerpunkte - Konzentration der Bebauung in zwei Teilbereichen. Für die bestehende städtebauliche Struktur ist die Konzentration der Bebauung innerhalb zweier baulicher Schwerpunkte maßgeblich. Der südliche Schwerpunkt erstreckt sich zwischen dem Gebäude Nr. 1 im Süden und einer senkrechten Linie zwischen den Gebäuden Nr. 7 und Nr. 8 im Norden. Der nördliche bauliche Schwerpunkt wird südlich durch eine senkrechte Linie entlang der südlichen Gebäudekanten der Gebäude Nr. 11 bis 14 begrenzt. Nördlich wird dieser Bereich durch die Gebäude Nr. 15, 75 und H3 abgeschlossen.

Städtebaulich sensible Bereiche in den beiden Schwerpunkten sollen erhalten und ggf. in Höhe, Überbauungsgrad und Struktur angemessen baulich ergänzt werden. Sensible Bereiche definieren sich hier vor allem durch die Gebäude Nr. 2, 3, 4, 5, 6 und 15. Diese Gebäude sind durch ihre Stellung an der Stirnseite der städtebaulichen Achse, sowie durch ihre Länge bzw. ihre Stellung längs dieser Achse strukturprägend.

Die baulichen Kubaturen orientieren sich innerhalb der Schwerpunkte überwiegend in Längsrichtung. Im nördlichen baulichen Schwerpunkt besteht mit dem Gebäude Nr. 40 außerdem eine flächenintensive Halle.

Achse. Weiterhin prägend für die Struktur des Gesamtgebiets ist eine Achse, die sich zwischen den Gebäuden Nr. 2 und Nr. 15, in etwa in Nord-Süd-Richtung fast über die gesamte Struktur erstreckt. Vorgesehen ist, diese Achse in ihrem Bestand zu sichern und durch Freiräume zu akzentuieren bzw. von weiterer Bebauung freizuhalten. Die Achse ist das Bindeglied zwischen den o.g. baulichen Schwerpunkten. Innerhalb der Achse befindet sich auch der ehemalige Spalierplatz vor dem ehemaligen Offiziersgebäude. Durch seine Weitläufigkeit kommt ihm eine besondere städtebauliche Stellung zu. Daher soll er auch weiterhin von dauerhafter Bebauung frei gehalten werden. Innerhalb des nördlichen Schwerpunkts schließt die Achse vor dem Gebäude Nr. 15 ab.

Zäsur. Die beiden baulichen Schwerpunkte sind durch eine Zäsur deutlich voneinander getrennt. Gleichsam nimmt diese eine verbindende Funktion wahr; insbesondere zwischen den sich westlich und östlich fortsetzenden Waldflächen, aber auch zu den weiter verteilten Gebäuden (wie dem Gebäuden Nr. 61; 71 und 72) und letztlich auch in Richtung Altwarp Siedlung. Die Raumfolge von Intensiver Bebauung, zu aufgelockerter bzw. vereinzelter Bebauung, wieder zu intensiver Bebauung soll erhalten bleiben. Ergänzende Gebäude innerhalb der Zäsur sollen daher nur mit den gebotenen Abständen und in untergeordneter Dimensionierung erfolgen.

Die weiter verteilten Gebäude außerhalb der Zäsur stehen im Bezug zur unbebauten Umgebung. Einzelne ergänzende Gebäude, die einen ähnlichen Bezug zur Natur oder zum Wald aufweisen, stellen hier angemessene Ergänzungen dar (bspw. Aussichtstürme).

Der Zusammenhang der Kaserne mit der militärisch geprägten Kulturlandschaft wird mit Blick auf die räumliche Nähe zur anliegenden „Siedlung“ umso deutlicher. Diese wurde ursprünglich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kaserne errichtet um Unterkünfte für Armeeangehörige zu schaffen. Mit ihren Einzelhäusern und den beiden Neubaublocks weist die „Siedlung“ jedoch ein eigenes städtebauliches Gepräge auf.

2.2 Bisherige und Gegenwärtige Nutzungen

Das Flurstück 2/1 der Flur 9, der Gemarkung Altwarp befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/2019. Dieser Bebauungsplan hat nie Rechtskraft erlangt. Es liegt jedoch eine Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB vor, die die Montage von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen innerhalb des Plangebiets einschließt. Darüber hinaus kann das Plangebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt werden. Gegenwärtig wird der Schornstein am Gebäude Nr. 71 durch einen Mobilfunkbetreiber genutzt. Zahlreiche Dachflächen werden zum Zweck der Photovoltaik genutzt. Ein Teil des Plangebiets ist Wald.

Bis zur dessen endgültigen Aufgabe fand auf dem militärischen Gelände durch die NVA eine durchaus intensive Nutzung statt. So sollen allein die Gebäude Nr. 3 und 4 jeweils 710 Unterkunftsplätze geboten haben⁶. Nach der Wiedervereinigung setzte die zivile Nachnutzung des Geländes ein. Neue Eigentümer nutzten vor allem die Gebäude Nr. 2, 15, 40, 48 und 53 für Büros, Werkstätten (KFZ, Boote und Holzbau) und für Aquakulturen (damalige Firma Seelab). Auf zahlreichen Dächern wurden Photovoltaikanlagen errichtet. Weitere Gebäude und Garagen wurden als Lager bzw. als Unterstand für Boote und andere Fahrzeuge genutzt. Im Zuge dieser Nutzungen wurden in den letzten Jahren verschiedene Instandhaltungsarbeiten an den Bestandsgebäuden verrichtet. Heute ist das Gelände Teil einer Kulturlandschaft die aus weitläufigen militärischen und ehemals militärischen Liegenschaften geprägt wird. Die Militärische Nutzung hat in der Struktur des Geländes und seiner Bebauung sichtbare Spuren hinterlassen.

2.3 Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befindet sich im Ortsteil Altwarp-Siedlung die Kita „Sanddüne“ mit 38 Plätzen, die von der Volkssolidarität Uecker-Randow e.V. betrieben wird. In Altwarp (Dorf) befinden sich ein Badestrand mit Spielplatz sowie das Multiple Haus, dessen Räumlichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger Altwarps für wechselnde Nutzungen zur Verfügung stehen. In der Seestraße befindet sich außerdem ein kleines Lebensmittelgeschäft. Die bestehende Soziale Infrastruktur sowie das Lebensmittelgeschäft in Altwarp können durch die geplante Wiedernutzung des Kasernengeländes besser ausgelastet werden.

⁶ VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin, Produktionsbereich Neubrandenburg. Vermessungsplan, Lageplan und Hauptkapazitäten der Kaserne 03019, Neubrandenburg 1982.

2.4 Verkehrserschließung

An das Plangebiet schließt südlich die L 31 „Nordstraße“ an. Sie verbindet Altwarp und Ueckermünde. Außerdem besteht im östlichen Bereich ein Anschluss an die „Straße der Freundschaft“, worüber bereits die Flurstücke 1/ 6 und 1/ 9 erschlossen werden. An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich der ehemalige Haupteingang des Kasernengeländes. Hier schließt ein orthogonal organisiertes Netz privater Straßen und Wege an, über das die innere Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt.

Altwarp ist durch die Linie 908 (nach Ueckermünde ZOB) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich sowohl in Altwarp (Dorf) als auch an der „Siedlung“. Weitere Verkehrsinfrastruktur sind der regionale Fahrradweg in Richtung Ueckermünde und zum Hafen Altwarp sowie ebenjener Hafen mit seinen Boots- und ehemaligen Fähranlegern. Die nächstgelegenen internationalen Fährverbindungen sind im Hafen von Swinemünde zu erreichen (nach Trelleborg, Ystad und Malmö).

2.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktive und inaktive Ver- und Entsorgungsanlagen früherer Nutzungen. Diese Anlagen befinden sich teilweise in Trägerschaft der Ritawerda Verwaltungsgesellschaft mbH und sollen erhalten und nach Bedarf und Möglichkeit erneuert und wieder in Nutzung genommen werden.

Der Anlagenbestand Dritter erstreckt sich auf Anschlussleitungen im Bereich der Plangebietsgrenze. Niederspannungsleitungen der E.DIS Netz GmbH führen im Bereich der Gebäude 6 und 71 in das Plangebiet. Eine Mittelspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH führt im Bereich des Gebäudes 6 von Südwesten in das Plangebiet. Das Gebäude Nr. 2 verfügt über aktive Anschlüsse an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz sowie eine Fernmeldeleitung der Telekom Technik GmbH. Außerdem quert eine inaktive Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasserverbands Ueckermünde den südlichen Teil des Plangebiets.

Sollten bei den Erdarbeiten Leitungen oder Dränungen Dritter Betreiber angetroffen und beschädigt werden, sind Diese in Abstimmung mit den jeweiligen Trägern wieder funktionsfähig herzustellen oder im Gegenseitigen Einvernehmen zurückzubauen.

Auf den Dächern einiger Bestandsgebäude befinden sich Photovoltaikanlagen. Der hier erzeugte elektrische Strom wird über eine Trafostation und die o.g. Mittelspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH in das öffentliche Netz eingespeist.

Für das auf den bestehenden versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wurde ursprünglich ein Regenwasserleitungsnetz angelegt, das über ein Auslaufbauwerk in das Stettiner Haff verfügte. Diese Niederschlagswasserleitung und das Auslaufbauwerk ins Haff wurden im ersten Quartal 2026 zurückgebaut. Diese Maßnahme wurde nicht von der Projektträgerin veranlasst. Bereits in den Jahren zuvor konnte anhand von Beobachtungen des Auslaufbauwerks nach Starkregenereignissen (kein Ausfluss) festgestellt werden, dass Defekte vorlagen.

Der Boden im Plangebiet wird in einer vorliegenden Baugrundvoruntersuchung überwiegend als Feinsandboden charakterisiert. Im Plangebiet besteht daher die Möglichkeit aufkommendes Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern⁷.

Unmittelbar östlich und westlich des Gebäudes 50 befinden sich zwei ehemalige technische Anlagen zur Abwasserbehandlung. Sie werden in einem Vermessungsplan von 1982 als „Klägrube mit Überpumpwerk“ und „Kläranlage“ bezeichnet⁸. Die beiden Anlagen sind außer Betrieb. Östlich des Gebäudes 60 befindet sich außerdem das Hauptpumpwerk „Altwarp Siedlung“ (Flurstück 1/1). Laut Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Ueckermünde vom 17.12.2024 kann die Abwasserentsorgung des Plangebiets durch Anschluss an den dortigen Übergabeschacht gelöst werden.

2.6 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände einer ehemaligen Kaserne. Bisher war es gänzlich durch das LSG 34 „Haffküste“ und den Naturpark „am Stettiner Haff“ erfasst. Da mit der Planung bauliche Vorhaben ermöglicht werden, die dem Landschaftsbild zwar durchaus zuträglich, aber im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung unzulässig sind, wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ausgrenzung aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt. Ein positiver Bescheid ist eine Voraussetzung zur Plangenehmigung. Weiterhin befindet sich ein Teil des Plangebiets im Bereich des naturschutzrechtlichen Küstenschutzstreifens (150 m gem. § 29 NatSchAG M-V). Auf Flurstück 1/12, außerhalb des Geländes befindet sich das Flächennaturdenkmal „Kiefernaltholzbestand Altwarp FND 063“. Im Zuge der Planung wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Die bestehenden gesetzlich geschützten Biotope wurden in die Planzeichnung übernommen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich drei Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura - 2000):

- „Binnendünen und Wälder bei Altwarp (EU-Vogelschutzgebiet)“ DE2251-403
- „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder (EU-Vogelschutzgebiet)“ DE2250-471
- „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff (FFH-Gebiet)“ DE2049-302

Im Rahmen dieser Planung wurde eine Natura 2000 - Vorprüfung erarbeitet, um festzustellen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung für diese drei Schutzgebiete zu befürchten ist. Im Ergebnis kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für deren Schutz- und Erhaltungsziele hervorgerufen werden.

Das Flurstück 1/12 der Flur 9 wurde aus dem zuvor öffentlichen Vermögen des Bundes in das Eigentum eines privaten Trägers übertragen. Die neue Eigentümerin, die DBU Naturerbe GmbH, soll das Grundstück im Sinne einer naturschutzfachlichen Zielstellung entwickeln, die zwischen ihr und dem Bund vereinbart wurde. Das Flurstück gehört zur DBU-Naturerbefläche „Ueckermünder Heide“ und ist Teil des Biotopverbunds.

⁷ Ingenieurbüro W. Seidler: Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, Neubrandenburg 2021.

⁸ vgl. ebd.

Um Beeinträchtigungen für Habitatfunktionen und den Artenschutz gering zu halten, wird ein gelenktes Betreten und Nutzen der öffentlichen Naturräume als sinnvoll erachtet. Für städtebaurechtliche Festsetzungen für ein Besucher*innenlenkungskonzept liegen die Voraussetzungen gemäß BauGB allerdings nicht vor und können nicht in die Planung aufgenommen werden.

Gemäß Umweltkartenportal wird das Plangebiet mit den umliegenden Siedlungs- und Waldflächen als „hoch bis sehr hoch“ bewerteter Landschaftsbildraum eingeschätzt (zweithöchste von vier Bewertungsstufen). Bei der Bewertung wurden die bestehenden Siedlungsräume, zu denen auch die ehemalige Kaserne gehört, mit berücksichtigt⁹. Um sensibel mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild umzugehen, liegt dieser Planung ein städtebauliches Konzept zugrunde, dass die bestehende Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebiets erhält und sensibel ergänzt (siehe auch: Punkt 3.1). Durch entsprechende Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften trägt die Planung dafür Sorge, dass den Belangen des Landschaftsschutzes Rechnung getragen wird.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten. Wer entgegen dieser Bestimmungen ein wildlebendes Tier einer besonders geschützten Art tötet oder seine Entwicklungsformen aus der Natur entnimmt oder zerstört, begeht eine Straftat. Auch wenn der Täter leichtfertig nicht erkennt, dass er es mit einer geschützten Art zu tun hat, droht ihm eine Freiheitsstrafe von bis zu drei Jahren. Um die Bestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bereits bei der Planaufstellung zu berücksichtigen wurde durch Jens Berg und Dr. Juliane Schatz, Görmin eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung (Artenschutzfachbeitrag) erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Arbeit flossen in den Umweltbericht ein und werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

Im Plangebiet sind verschiedene gebäudebesiedelnde Vögel wie Mehl- und Rauschschwalbe sowie Hausrotschwanz nachgewiesen, Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Haussperling, Mauersegler) sind weiterhin vorhanden, auch Artnachweise zu Halboffenland- und Waldarten liegen vor. Zudem kommt der Waldkauz vor, der insbes. in den hinteren Hallen des Plangebiets, die z. T. nach und nach einfallen, nachgewiesen werden konnte. Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich mit Ausnahme der Haffküste keine aquatischen Lebensräume. Wald- und Zauneidechsen wurden nachgewiesen, das sporadische Auftreten der Schlingnatter ist möglich. Insbesondere in leerstehenden Gebäuden sind Fledermäuse anzutreffen. Dabei handelt es sich um Zwerg- und Mückenfledermäuse, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Wasser- und Fransenfledermäuse und Braune Langohren. Einige Quartiere sind durch den Verfall der Gebäude verlustig (insbes. Gebäude Nr. 28). Der Keller des Gebäudes Nr. 6 ist stark besiedelt, das Gebäude jedoch ist eingefallen. Auch in den Gebäudekellern Nr. 5, 7 und 8 sowie im Bunker Nr. 23 gibt es einzelne Nachweise.

Für das Vorkommen xylobionter Käfer bestehen keine Nachweise. Für Vorkommen von Faltern bestehen ebenfalls keine Nachweise, jedoch für Nachtkerzen als relevante

⁹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie LUNG (Hg.) o.J.: Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern, Layer Landschaftsbildräume Bewertung (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>), abgerufen am 04.05.2023.

Futterpflanzen. Hinweise auf weitere Tierarten bestehen durch Ameisenhügel, Kotkrümel, Uferzone als Streifgebiet von Biber und Fischotter.

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung benennt Maßnahmen, die zur Berücksichtigung des Artenschutzes erforderlich sind. Die Realisierung dieser Maßnahmen ergibt sich aus den Bestimmungen des BNatSchG. Um die Realisierung dieser Maßnahmen zu untermauern trifft der Bebauungsplan für bestimmte Maßnahmen Festsetzungen (siehe hierfür auch unter Punkt 3.7 zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur). Damit können geeignete Flächen innerhalb des Plangebiets vorgehalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen wird außerdem Bestandteil eines Erschließungsvertrags sein.

2.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Stettiner Haff. Hier befindet sich unter anderem ein natürlicher Sandstrand der durch die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde sowie deren Besucher saisonal als Badestelle genutzt wird. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Stettiner Haff ist eine Bundeswasserstraße. Es gelten hier insbesondere die Bestimmungen des § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der jetzt gültigen Fassung. Für Bauvorhaben ist demnach ggf. eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung erforderlich, in der die Belange der Schifffahrt durch Bedingungen und Auflagen berücksichtigt werden. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig zur Stellungnahme / Genehmigung vorzulegen.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (MV_WSG_2251_01, Zone III). Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone II – hier befindet sich auch ein Wasserwerk.

Küsten- und Hochwasserschutz

Im Norden des Plangebiets verläuft der Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (150 m) sowie des sogenannten Küstenbereichs gem. § 89 LWaG M-V und § 53 LWaKüG M-V. Außerdem befinden sich innerhalb des Plangebiets Waldflächen, die gem. LWaldG M-V als Küstenschutzwald gelten (300 m).

Nach § 29 Abs.1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet werden. Auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde ist dieses Verbot jedoch einer Ausnahme zugänglich. So sind ausgehend von der Wiedernutzung der bestehenden Gebäude innerhalb des 150 m - Streifens keine Beeinträchtigungen für das Gewässer oder für den Küstenschutz zu erwarten. Die Alternativlosigkeit des Standorts der bestehenden Gebäude ist gegeben. Diese Gebäude sollen innerhalb des Gewässerschutzstreifens zur Verwirklichung eines tragfähigen Nutzungskonzepts aber auch aus Effizienzgründen und aus Gründen des Klimaschutzes wieder in Nutzung gebracht werden. Außerdem stehen sie in einem starken städtebaulich-strukturellen Zusammenhang und sind somit unverzichtbar für die Planung. Alternative Flächen für die Geplante Entwicklung stehen im Gemeindegebiet (und auch weit darüber hinaus) nicht zur Verfügung.

Die Ausdehnung der jeweiligen Schutzstreifen wurde auf Grundlage einer Vermessung ermittelt. Sie umfassen mehrere ehemals für militärische Zwecke genutzte bauliche Anlagen und Waldflächen sowie Sandkliffe. Der Steilküste sind mit Röhricht bestandene Flächen vorgelagert.

Die innerhalb des Plangebiets bereits bebauten Flächen befinden sich an der tiefsten Stelle nicht weniger als 5,0 m über NHN. Damit liegen sie deutlich über den bisher anzulegenden Bemessungshochwassersstand (BHW) von 2,60 m. In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Küsten- und Hochwasserschutz jedoch steigen. Daher wird – zumindest bisher – mit einem Vorsorgemaß von 2,50 m gerechnet.

Die bereits bebauten Flächen des Plangebiets befinden sich binnenseitig des Steiluferabschnitts „Altwarp Siedlung“. Diese weist innerhalb der Plangebiet Höhen bis zu ca. 8,0 m über NHN auf (Vermessung des Büros Haff Vermessung, Jatznick vom November 2021). Bei der Zulassung baulicher Anlagen genügt gemäß Stellungnahme des StALU VP vom 12.12.2024 sowie telefonischer Rücksprache vom 29.01.2025 ein Sicherheitsabstand zur Kliffkante von 13 m. Dieser Sicherheitsabstand wurde nach Rücksprache anhand eines vereinfachten Ansatzes ermittelt.

2.8 Wald

Innerhalb des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen. Ein Teil dieser Waldflächen entwickelte sich erst sukzessive nach der Aufgabe der militärischen Nutzung. So ist der Wald in den letzten Jahren teils sehr nah an die Bestandsgebäude und die umliegenden versiegelten Flächen herangewachsen. Die Ausdehnung der bewachsenen Flächen stellt sich mit zahlreichen Unterbrechungen differenziert und zuweilen fragmenthaft dar. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung am 20.03.2024 wurde die exakte Abgrenzung der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V festgestellt. Diese wurde durch das Forstamt Torgelow am 30.04.2024 bestätigt. Eine Waldfläche außerhalb des Plangebiets, deren Abstandsflächen aber in das Gebiet hineinragen, wurde im April 2025 durch das Forstamt Torgelow festgestellt. Im April 2026 wurde die vorherige Feststellung der Waldeigenschaft für eine kleinere Fläche am östlichen Rand des Plangebiets durch das Forstamt Torgelow korrigiert. Die festgestellten Waldflächen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Gegenwärtig werden die Waldflächen kaum genutzt. Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung fand im Plangebiet keine forstwirtschaftliche Nutzung statt, die über die pflichtgemäße Bewirtschaftung im Sinne des LWaldG M-V durch die jeweiligen Eigentümer*innen hinausgehen würde. Eine überdurchschnittliche Erholungsfunktion wird lediglich auf den benachbarten Waldflächen nördlich des Plangebiets (Flurstück Nr. 1/12) erwirkt. Dort befinden sich ein naturbelassener Strand und ein parallel zum Haff-Ufer verlaufender Weg.

Im Abstand von bis zu 300m zum Ufer erfüllt der Wald gem. § 89 LWaG M-V und § 53 LWaKüG M-V eine besondere Schutzfunktion als Küstenschutzwald.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine maßgeblichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass die bisher als Wald eingeschätzten Flächen demgegenüber auch keine Schutzfunktion wahrnehmen.

2.9 Immissionen

Südlich des Plangebiets verläuft die L 31 „Nordstraße“, die in ihrem östlichen Verlauf ausschließlich Altwarp und seinen Ortsteil Altwarp Siedlung anbindet. Angesichts dessen kann von einer geringen Verkehrsmenge auf dieser Straße ausgegangen werden. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die durch Verkehr verursachten Immissionen ein erhebliches Maß erreichen.

Weitere, negativ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (bspw. durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub) liegen nicht vor. Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entgegenstehen könnten.

Die östlich des Plangebiets befindlichen Wohngebäude an der Straße der Freundschaft sind immissionsempfindliche Nutzungen. Die geringste Entfernung zwischen einer bestehenden Wohnnutzung und dem Plangebiet beträgt ca. 85 m. Zusätzlich ist hier zu beachten, dass sich in diesem Zwischenraum eine durchgehende Mauer befindet, die mögliche Geräusche abschirmt. Mit den Nutzungen der Firma Seelab und den zivilen Werkstattnutzungen, die innerhalb des Plangebiets in den letzten Jahren stattfanden, gingen ggf. Immissionen einher, die als Gewerbelärm einzuschätzen sind. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch diese Nutzungen eine maßgebliche Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnnutzung einherging. Es wird daher davon ausgegangen, dass die zur Beurteilung von Gewerbelärm relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) eingehalten wurden.

In 9 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich der TrÜbPI Jägerbrück der Bundeswehr und in ca. 5,8 km Entfernung der Biwakraum des TrÜbPI Jägerbrück. Vom TrÜbPI Jägerbrück werden für einen TrÜbPI typische Geräusche mit Schalldruckpegeln von bis zu 100 dB(a) emittiert. Über Übungstermine der Bundeswehr und die dabei auftretenden Geräusche wird regelmäßig informiert. Das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung in Altwarp-Siedlung sind durch diese Geräuschkulisse vorgeprägt. Angesichts der Entfernung zum TrÜbPI

wird davon ausgegangen, dass von der bestehenden Geräuschkulisse keine Beeinträchtigung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgehen.

2.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale. Archäologisch relevante Funde können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmе, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

2.11 Baugrund, Bodenschutz und Altlasten

Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vom Dezember 2021 vor¹⁰. Diese stellt nach Erkundungen überwiegend Feinsandboden mit teilweise geringen Schluffeinlagerungen fest. Der Boden ist demnach laut genereller Einschätzung in der Lage Bauwerkslasten aufzunehmen. Es wird empfohlen im Zuge geplanter Neu- und Umbaumaßnahmen Lagerungsdichtemessungen durchzuführen.

Es wurde ein Grundwasserhorizont von 5,00-5,50 m angetroffen (die Messungen erfolgten im November 2021). Für Bauvorhaben, die nicht in das Grundwasser reichen, kann durch die geringe Aufschüttungsmächtigkeit des Baugrunds eine Erstellung mit normalem gründungstechnischem Aufwand erfolgen. Falls Bauvorhaben innerhalb des anstehenden Grundwasserhorizonts errichtet werden, ist für sie eine geschlossene Wasserhaltung erforderlich.

Die untersuchten Böden sind geeignet, als Aushubböden im offenen eingeschränkten Einbauverfahren wieder verwendet zu werden. Innerhalb des Plangebiets kann dies allerdings nur vorbehaltlich frühzeitiger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen, um Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzone zu vermeiden. Eine Analyse seitens des Wasserwerks Altwarp vom November 2020 wies zu diesem Zeitpunkt keine Belastungen des Trinkwassers nach.

¹⁰ Ingenieurbüro W. Seidler: Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, Neubrandenburg 2021.

Bodenschutz und Altlasten

Altlasten werden durch das LUNG auf den Flurstücken 1/7 und 2/1 verdächtigt. Um diesen Verdacht auszuräumen wurde im Zuge der Planung eine Baugrundvoruntersuchung¹¹ durchgeführt.

Die vorliegende Baugrundvoruntersuchung konnte für folgende Bereiche einen erhöhten Quecksilbergehalt feststellen: der Werkstattbereich (Gebäude 15), der Tankstellenbereich mit Waschplatz (zwischen Gebäude 12 und 13) und kleinen Flächen des Flurstücks 1/7. Der Eintrag von Quecksilber erfolgte möglicherweise infolge früherer Kohleheizungen über die Luft. Die Prüfwerte nach der BBodSchVo werden hier jedoch nicht überschritten, so dass kein umwelttechnischer Handlungsbedarf besteht. Eine PAK-Belastung wurde nicht festgestellt. In der Vergangenheit wurden die im Bereich von Gebäude Nr. 15 vorhandenen ölverseuchten Böden über Rammkernsondierungen (RKS) geprüft und ausgetauscht (ca. 60 m³ mit Füllboden). Der Boden wurde entsorgt¹².

Weitere Altlasten und sonstige Verunreinigungen sind nicht bekannt.

Für das Plangebiet besteht Munitionsverdacht (Kat. 2 – Kampfmittelbelastung – weiterer Erkundungsbedarf). Allerdings wurden auf dem Gelände weder im Laufe der bisherigen zivilen Nutzung, noch im Zuge der vorliegenden Baugrundvoruntersuchung Kampfmittel gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge der Realisierung der Planung Funde von Munition und sonstiger Kampfmittel auftreten können.

Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg-Vorpommern nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet.

3 Inhalt des Plans

3.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Entwicklungsziel das Gelände der historischen Kaserne durch ein tragfähiges Konzept wieder in Nutzung zu bringen. Grundlage hierfür ist die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Gebiets und der weitestgehende Erhalt ihrer noch bestehenden Gebäude. Folgende Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sollen Aufschluss über die städtebauliche Struktur, ihre Prägung sowie die Art der einzelnen Nutzungen geben, die mit der Planung angestrebt werden. Die städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsziele der Gemeinde als Grundlage der getroffenen städtebaurechtlichen Festsetzungen, werden damit konkretisiert.

Die städtebaulichen Grundzüge der Kaserne sollen weiterhin erkennbar bleiben. Mit ihrer Struktur und ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen soll sensibel umgegangen werden.

¹¹ ebd.

¹² Ingenieurbüro W. Seidler: Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, Neubrandenburg 2021.

Gleichzeitig soll dem anstehenden Nutzungswandel mit seinen baulichen und gestalterischen Ansprüchen genügend Spielraum eröffnet werden. Die vorgesehenen Nutzungen sollen daher in erster Linie unter Einbezug des baulichen Bestands und in ergänzenden Gebäuden Platz finden, die die städtebauliche Struktur der ehemaligen Kaserne aufgreifen. Der Planung liegt daher ein Nutzungskonzept zugrunde, dass auch einen angemessenen Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen vorsieht.

Nutzungskonzept.

Gemäß Nutzungskonzept¹³ ordnen sich bestimmte zusammenhängende Nutzungsarten in bestimmten Teilräumen innerhalb der Schwerpunkte. Dies eröffnet es, einerseits Nutzungskonflikten entgegenzutreten, andererseits werden positive Bezüge zwischen einzelnen Nutzungen erreicht und engere Verflechtungen begünstigt. Die hiermit angestrebte flexible, modulare Struktur wird durch im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglicht.

Geplant ist die Entwicklung eines breiten Nutzungsspektrums. Vorgesehen sind hauptsächlich Bereiche für das Wohnen, Beherbergung / Tourismus, Kunst und Kultur, Pflege sowie gewerbliche Nutzungen im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft.

Das Nutzungskonzept sieht verschiedene Wohnformen vor, die sich in folgenden Bereichen einordnen sollen:

- 6 Wohneinheiten als Wohnateliers im bestehenden Gebäude 40
- 6 Wohneinheiten in Form von Wohnateliers am bestehenden Gebäude 52
- 3 Wohneinheiten als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche östlich des früheren Gebäudes 11
- Eine Wohneinheit im bestehenden Gebäude Nr. 66
- 3 Wohneinheiten als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche auf der Fläche des früheren Gebäudes Nr. 12
- 6 Wohneinheiten als Privathäuser mit geringer Grundfläche im Bereich des ehemaligen Gebäudes 9
- 25 Wohneinheiten als individuelle (klein-) Apartments als Teil eines Co-Livings im bestehenden Gebäude 3
- eine Wohneinheit als Hausmeisterwohnung im bestehenden Gebäude 4
- 4 Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes Nr. 14

In Summe sind somit 55 projektbezogene Wohneinheiten für die im Plangebiet tätige Bevölkerung vorgesehen. Sie dienen der Unterbringung von Personen, die im Rahmen des Gesamtvorhabens dauerhaft oder längerfristig im Plangebiet tätig, künstlerisch aktiv oder Teil der gemeinschaftlichen Nutzungsstruktur sind.

Tourismusvorhaben wie Hotels, sonstige Beherbergungsstätten, Ferienwohnungen und Campingplätze sind in folgenden Bereichen vorgesehen:

- 12 Ferienzimmer in den Flügelbauten des bestehenden Gebäude 15
- 41 Gästezimmer im bestehenden Gebäude 13
- 3 Ferienwohnungen im bestehenden Gebäude 14

¹³ atelier chora eG: Altwarp Nutzungskonzept und Masterplan Stand Oktober 2024 und Anpassung des Nutzungskonzepts 2026.

- 20 Gästezimmer als Teil eines Co-Livings im bestehenden Gebäude 3
- 24 Zimmer als Teil des „Gästehaus Süd“ im bestehenden Gebäude 2
- 9 Ferienhäuser mit geringer Grundfläche im Bereich des ehemaligen Gebäudes 9
- ein Campingplatz westlich des bestehenden Gebäudes 57

Es sind Mischformen zwischen Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben möglich. Absehbar ist jedoch eine Summe von bis zu 24 Ferienwohnungen bzw. -Häusern und 85 Zimmern in Beherbergungsbetrieben (Gästehaus, Hotel, Pension). Diese sollen zum Teil auch der Unterkunft von nur saisonal im Plangebiet tätigen Personen dienen.

Durch die Gliederung dieser Nutzungsarten in bestimmte Bereiche können Nutzungskonflikte vermieden werden. Mit der Begrenzung von Tourismusvorhaben auf die o.g. Bereiche können die zum Vorentwurf der Planung noch befürchteten Störungen für die umliegenden Naturräume deutlich reduziert werden. Die Bereiche für Tourismusvorhaben sind auch so eingeordnet dass eine effektive Besuchersteuerung erfolgen kann, die den Publikumsverkehr insb. von den sensiblen Uferzonen des Haffs (nördlich des Plangebiets) fernhält.

Anlagen die im Sinne der Raumordnung als „größere Beherbergungsanlagen“ gelten (gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 6. Mai 1996 - VIII 440-509.1-2) sind nicht vorgesehen. Ferner sind keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. Es ist nicht abzusehen, dass mögliche Verkaufsstellen einer Verkaufsfläche von mehr, oder auch nur annähernd 800 m² bedürfen.

3.2 Städtebauliche Kennziffern

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart (Teilflächen)	Fläche
	Plangebiet	29,12 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen	4,90 ha	Sondergebiet (ohne ergänzende Zweckbestimmung) Teilflächen (mit ergänzender Zweckbestimmung): „Wohnen“ „Beherbergung“ „Wohnen & Beherbergung“ „Camping“ „ruhender Verkehr“	2,76 ha 0,99 ha 0,60 ha 0,36 ha 0,21 ha 0,18 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	0,98 ha	Verkehrsflächen Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg Ruhender Verkehr / Parkplatz Verkehrsberuhigter- und Geschäftsbereich	0,01 ha 1,34 ha 0,35 ha 0,25 ha 1,03 ha

§ 9 (1) 12	Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)	0,01 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	8,15 ha	Private Grünfläche, ohne Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung: Gärten Parkanlagen Spielplätze Parkartige Anlagen Öffentliche Grünfläche, ohne Zweckbestimmung	5,93 ha 0,49 ha 0,43 ha 0,15 ha 2,79 ha 0,12 ha
§ 9 (1) 18b	Flächen für Wald*	11,0 ha	Flächen für Wald	11,0 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Zwischen der Gesamtfläche und der Summen einzelner Teilflächen können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

Im Folgenden werden die langfristig angestrebten Kapazitäten einzelner Nutzungsarten angegeben:

Kapazitäten Wohnungen je Gebäude bzw. Baufenster		
Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Zahl Wohnungen (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungen zur Begrenzung
3	25	„SO Wohnen und Beherbergung“ - W 25 (maximal 25 je Wohngebäude)
4	1	„SO Wohnen“ - W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 9	6 (als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche)	„SO Wohnen“ - GRZ 0,3 - überbaubare Fläche ca. 1700 m² - W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
Baufenster östlich vom ehemaligen Gebäude Nr. 11	3 (als freistehende Privathäuser)	„SO Wohnen“ - überbaubare Fläche ca. 960 m² - W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 12 und Gebäude Nr. 66	4 (als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche)	„SO Wohnen“ - GRZ 0,3 - überbaubare Fläche ca. 710 m² - W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
14	4	„SO Wohnen und Beherbergung“ - W 7 (maximal 7 Wohnung und Ferienwohnungen je Wohngebäude)
40	6	„SO Wohnen“ - W 6 (maximal 6 Wohnung je Wohngebäude)

52 (östlicher Teil außerhalb des Waldabstands)	6	• „SO Wohnen“ • überbaubare Fläche ca. 570 m² • W 6 (maximal 6 Wohnung je Wohngebäude)
Summe	55 Wohnungen	

Tab. 2: Kapazitätsangabe Wohnungen

Kapazitäten Ferienwohnungen je Gebäude bzw. Baufenster		
Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Zahl Ferienwohnungen (nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung (siehe Einschrieb in Planzeichnung)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 9	9 (freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche)	• „SO Beherbergung“ • GRZ 0,3 • überbaubare Fläche ca. 2630 m² • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
14	3	• „SO Wohnen und Beherbergung“ • W 7 (maximal 7 Wohnung und Ferienwohnungen je Wohngebäude)
15 (linker Flügel / Anbau)	6 Zimmer	• „SO Beherbergung“ • W 6 (maximal 6 Ferienwohnungen je Wohngebäude)
15 (rechter Flügel / Anbau)	6 Zimmer	• „SO Beherbergung“ • W 6 (maximal 6 Ferienwohnungen je Wohngebäude)
Summe	24 Ferienwohnungen	

Tab. 3: Kapazitätsangabe Ferienwohnungen.

Kapazitäten Beherbergungsbetriebe je Gebäude bzw. Baufenster		
Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Beherbergungs- betriebe (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung
2	„Gästehaus Süd“ mit 24 Zimmern	• „SO Beherbergung“
3	20 Zimmer	• „SO Wohnen und Beherbergung“
13	„Gästehaus Nord“ mit 41 Einheiten (i.S.v. Zimmern)	• „SO Beherbergung“
Summe	2 Betriebe mit zusammen 85 Zimmern	

Tab. 4: Kapazitätsangabe Beherbergungsbetriebe.

Kapazitäten Einrichtungen gesundheitlicher Zwecke einschließlich Kurklinik je Gebäude bzw. Baufenster		
Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Heimplätze (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung (siehe Einschrieb in Planzeichnung)
6	16 Einheiten	• „SO“ • überbaubare Fläche ca. 1100 m²
Summe	16 Betten	

Tab. 5: Kapazitätsangabe Einrichtungen gesundheitlicher Zwecke einschließlich Kurklinik.

Kapazitäten Altersheime / Wohnheime je Gebäude bzw. Baufenster		
Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Heimplätze (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung (siehe Einschrieb in Planzeichnung)
4	45	• „SO Wohnen“
Summe	45 Heimplätze	

Tab. 6: Kapazitätsangabe Altersheime / Wohnheime.

Kapazitäten Zeltplatz je Gebäude bzw. Baufenster		
Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Zeltplätze (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung
Baufeld südwestlich Gebäude Nr. 57	im Nutzungskonzept ohne Kapazitätsangabe. Art der Nutzung lässt Campingplatz mit maximal 100 Zelt- bzw. Stellplätze zu.	• „SO Camping“
Summe	100 Zelt- bzw. Stellplätze	

Tab. 7: Kapazitätsangabe Zeltplatz

3.3 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Um ein breit aufgestelltes Nutzungskonzept innerhalb des Geländes zu ermöglichen, wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO ein Baugebiet in Form des Sondergebiets „Kulturprojekte“ festgesetzt. Der Begriff „Kulturprojekte“ umfasst im Sinne dieser Planung Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Nutzungen des kultur- und kreativwirtschaftlichen Gewerbes die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die textliche Festsetzung des Sondergebiets gliedert sich in,

- 1. die Bestimmung der allgemeinen Zweckbestimmung;

- 2. die Bestimmung zulässiger Nutzungsarten innerhalb des gesamten Sondergebiets (gemeinsame Festsetzungen);
- 3. die Bestimmung ergänzend zulässiger Nutzungsarten innerhalb bestimmter Teilflächen des Sondergebiets und
- 4. eine Bestimmung über Einschränkungen der zulässigen Nutzungsarten innerhalb von Waldabstandsflächen.

Alle Bestimmungen unter diesen vier Gliederungspunkten wurden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO getroffen.

§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO fordert bei der Festsetzung sonstiger Sondergebiete die Festlegung der Zweckbestimmung. Diese **allgemeine Zweckbestimmung** ist im vorliegenden Bebauungsplan durch folgende textliche Festsetzung bestimmt:

„Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Kulturprojekten mit Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nutzungen des kultur- und kreativwirtschaftlichen Gewerbes die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ergänzend zur in Satz 1 genannten Zweckbestimmung für das gesamte Sondergebiet, dient es in den Folgend bezeichneten Teilflächen auch noch den folgend genannten Zwecke:

- *in den mit „Wohnen“ bezeichneten Flächen dient es der Unterbringung von Wohnnutzungen,*
- *in den mit „Beherbergung“ bezeichneten Flächen dient es der Unterbringung von Räumen zum vorübergehenden Aufenthalt wechselnder Übernachtungsgäste (wie Ferienwohnungen und Betriebe oder Beherbergungsgewerbes)¹⁴,*
- *in den mit „Wohnen & Beherbergung“ bezeichneten Flächen dient es der Unterbringung von Wohnnutzungen und von Räumen zum vorübergehenden Aufenthalt wechselnder Übernachtungsgäste (wie Ferienwohnungen und Betriebe oder Beherbergungsgewerbes)¹⁵,*
- *in den mit „Camping“ bezeichneten Flächen dient es der Unterbringung von Campingplätzen und Zeltplätzen,*
- *in den mit „ruhender Verkehr“ bezeichneten Flächen dient es der Unterbringung von Anlagen des ruhenden Verkehrs.*

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“

Im 2. Satz der Festsetzung wird bereits eröffnet, dass eine Untergliederung des Sondergebiets in bestimmte Teilflächen vorgenommen wird und für diese Teilflächen wiederum ergänzende Zweckbestimmungen festgesetzt sind.

Diese Gliederung in Teilflächen ist dem Nutzungskonzept entlehnt. Sie erfolgt, weil sich an die im Satz 2 angesprochenen Nutzungsarten besondere Anforderungen stellen, die deren räumliche Eingrenzung erforderlich machen. So sind bestimmte Nutzungsarten außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nicht gewollt, um Konflikte zu anderen Nutzungsarten zu vermeiden (bspw. durch Störpotenziale des ruhenden Verkehrs). Die Teilfläche für den ruhenden Verkehr begünstigt in ihrer Lage ein nachhaltiges Verkehrskonzept, das möglichst

¹⁴ Ziel der Festsetzung ist es, sowohl Ferienwohnungen als auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zuzulassen um auch Mischformen und Grenzfälle zwischen beiden Nutzungsarten zu ermöglichen. Die Bezeichnung „Beherbergung“ wurde aus früheren Planungsständen übernommen und dient im Sinne der Festsetzung lediglich als Titel.

¹⁵ s.o.

umfangreiche autofreie Flächen in den Kernbereichen vorsieht. Hierzu gehört, dass sich der ruhende Verkehr an den Einfahrtsbereichen des Gebiets konzentrieren soll. Durch die vorgenommene Anordnung bestimmter Teilflächen für Wohn- und Beherbergungsnutzungen abseits der nördlich benachbarten Naturräume, werden Störpotenziale gegenüber besonders den dortigen, sensiblen Habitaten und Entwicklungsregimen vermieden. Andere Nutzungsarten sollen durch die Festsetzung hingegen auf Flächen gelenkt werden, die für diese Nutzungsarten besonders geeignet sind (bspw. eine große zentral gelegene Fläche für Camping und bestimmte Flächen an relativ ruhig gelegenen Randbereichen für Nutzungen des dauerhaften und vorübergehenden Wohnens bzw. für Beherbergungsbetriebe). An die Nutzungsarten Camping, Wohnen, Ferienwohnen und Beherbergungsgewerbe richten sich zusätzlich raumordnerische Restriktionsbedürfnisse. Hiermit soll die Raumverträglichkeit der Planung auch auf Regional- und Landesebene gewährleistet bleiben. Die Festsetzung dient somit auch der Vermeidung von ungewollten Konkurrenzsituationen zu den umliegenden zentralen Orten. Außerdem dient die räumliche Eingrenzung insbesondere von (Dauer-) Wohnungen und Ferienwohnungen dazu, die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur sowie das damit verbundene Störpotenzial zu begrenzen.

Insgesamt ist jedoch ein insgesamt gemischter Gebietscharakter geplant, der einen möglichst großen Zulässigkeitsspielraum für Nutzungsarten eröffnet, die der Realisierung von Kulturprojekten dienlich sind. Da für die Realisierung des Gesamtprojekts ein längerfristiger Zeitraum veranschlagt werden muss und da über die Nutzungszeit innerhalb der verschiedenen Gebäude auch Nutzungswechsel möglich sein müssen, richtet sich an die Realisierbarkeit der Planung auch ein Bedürfnis für – nach Möglichkeit – liberale Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung. Die im Satz 1 bestimmte Zweckbestimmung gilt daher für das gesamte Sondergebiet, einschließlich seiner Teilgebiete mit ergänzenden Zweckbestimmungen.

§ 11 BauNVO eröffnet für „Sonstige Sondergebiete“ insgesamt umfangreichere Variationen von Nutzungsarten, als sie durch die im § 1 BauNVO enthaltenen Modifikationsmöglichkeiten (für die übrigen Baugebietstypen) eröffnet werden. Bspw. eröffnet § 1 Abs. 4 BauNVO bereits eine räumliche Untergliederung von zulässigen Nutzungsarten in den nach §§ 4 bis 9 BauNVO vorgesehenen Baugebietstypen. Die Bestimmungen des § 11 BauNVO ermöglichen für „Sonstige Sondergebiete“ hingegen einen größeren Spielraum für Festsetzungen. Dies geht auf den Zweck von „Sonstigen Sondergebieten“ als atypische Baugebiete zurück.

Eine Gewichtung unterschiedlicher Nutzungsarten ist nicht erforderlich.

§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO fordert bei der Festsetzung sonstiger Sondergebiete die Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Im Teil B – Text wurden die **Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung** durch die Festlegung von Positivlisten bestimmt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden soll das Wohnen im gesamten Sondergebiet nicht wesentlich gestört werden. In Verwendung des für die Gebietstypologien unter §§ 6, 6a und 7 BauNVO verwendeten Begriffs der „nicht wesentlich störenden“ Nutzungsarten wird die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

„Im gesamten Sondergebiet sind im Allgemeinen folgende Nutzungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören:

- *Einrichtungen kultureller und gesundheitlicher Zwecke (einschließlich Kurkliniken mit bis zu 16 Betten),*
- *Einrichtungen sozialer Zwecke (derlei Einrichtungen bei denen es sich um Pflege- oder Wohnheime handelt, sind nur in den mit „Wohnen“ bezeichneten Teilbereichen zulässig),*
- *Gewerbebetriebe kultureller und kreativer Produktion (einschließlich der ihnen zugeordneten Verkaufsstellen),*
- *sonstige Handwerksbetriebe,*
- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,*
- *Schank- und Speisewirtschaften (einschließlich verwandter Dienstleistungen wie Lieferservice oder Catering),*
- *Bürogebäude, einschließlich Co-Working- Spaces,*
- *sonstige gewerbliche und nicht-gewerbliche Einrichtungen der gemeinschaftlichen Nutzungen von Gütern und Dienstleistungen („sharing economy“),*
- *sonstige Gewerbebetriebe,*
- *die der Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme, Telekommunikationsdiensten, Wasser bzw. von Abwasser und Abfall erforderlichen Anlagen,*
- *Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Batteriespeichieranlagen und*
- *Aussichtsplattformen.“*

Für die jeweiligen Teilflächen des Sondergebiets werden zusätzliche Nutzungsarten zugelassen:

„In den mit „Wohnen“ bezeichneten Flächen sind zulässig:

- *Wohnungen,*
- *Pflege-, und Wohnheime mit jeweils nicht mehr als 45 Plätzen.*

In den mit „Beherbergung“ bezeichneten Flächen sind zulässig:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit jeweils nicht mehr als 50 Gästezimmern und*
- *Ferienwohnungen.*

In den mit „Wohnen & Beherbergung“ bezeichneten Flächen sind zulässig:

- *Wohnungen*
- *Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*

In den mit „Camping“ bezeichneten Flächen sind zulässig:

- *Camping- und Zeltplätze mit jeweils nicht mehr als 100 Stellplätzen für Zelte, Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte.*

In den mit „ruhender Verkehr“ bezeichneten Flächen sind zulässig:

- *Gemeinschaftsparkgaragen und sonstige Anlagen des ruhenden Verkehrs für den durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen verursachten Stellplatzbedarf.“*

Für die Nutzungen, die zwar als zulässig genannt werden, aber nicht zu den allgemein bezweckten Nutzungsarten zählen, ist grundsätzlich folgendes zu beachten: Die Allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebiets (gem. textlicher Festsetzung Nr. I.1.1) darf im Zuge der Realisierung (etwa durch die Errichtung konkreter Vorhaben) nicht seine Vollzugsfähigkeit verlieren, um das Gebot der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht zu verletzen. Das bedeutet, dass die als zulässig geführten Nutzungsarten nur insoweit zulässig sind soweit sie der allgemeinen Zweckbestimmung nicht entgegenstehen.

Für jene Sondergebietsflächen, die durch die in der Planzeichnung dargestellten Waldabstandsflächen („30 m breite Abstandsfläche zum festgesetzten Wald“) überlappt werden, wurde eine Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten getroffen. Diese Einschränkung legt fest, dass von den „konventionellen“ Nutzungsarten (textliche Festsetzungen unter Punkt I.1.2 und I.1.3) nur jene zulässig sind,

- *„bei denen es sich um Wanderhütten ohne Übernachtungsmöglichkeiten, Unterstände oder Aussichtsplattformen handelt, die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen,*
- *bei denen es sich um Anlagen der Umweltbildung handelt, die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen und die sich ihrem Nutzungskonzept nach unmittelbar am Wald oder im Wald befinden müssen oder*
- *bei denen es sich um Anlagen handelt, die nicht dem vorübergehenden oder längeren Aufenthalt von Menschen dienen.“*

Von diesen Einschränkungen unberührt bleiben folgende Flächen:

- *„die Flächen des Gebäudes Nr. 15 die von den als Waldabstand markierten Flächen überlagert werden,*
- *die Flächen des Gebäudes Nr. H3 und des Gebäudeteils Nr. 51R, die von den als Waldabstand markierten Flächen überlagert werden und*
- *die Flächen der Gebäude Nr. 48; 49 und 61, die von den als Waldabstand markierten Flächen überlagert werden.“*

Diese Einschränkung wurde festgesetzt um den im Waldabstand ohnehin zu berücksichtigenden Bestimmungen des Forstrechts Rechnung zu tragen. Außerdem wurde die Festsetzung aufgenommen, um die bauliche Nutzungen im bzw. am Wald auch städtebaurechtlich auf das dort typische und erwartbare einzugrenzen.

Die Einschränkung hält jedoch auch Möglichkeiten offen, Nutzungen im kulturellen und sozialen Bereich möglichst nah am Wald zu platzieren (bspw. durch ein Umweltbildungsprojekt). Durch die Nähe zur Natur und zum Wald sollen auch Potenziale der Erholungsnutzung nutzbar werden. Mit den in der Festsetzung enthaltenen Öffnungsklauseln bleiben nicht zuletzt auch die bereits bebauten Flächen im Waldabstand nutzbar. Die umfasst bspw. zahlreiche Gebäude innerhalb des nördlichen Bereichs, die sich in der Nähe vom Küstenschutzwald befinden aber auch das ehemalige Heizhaus sowie die ehemaligen Bunkeranlagen. Die bestehende Bausubstanz innerhalb der Waldabstandsflächen soll genutzt werden können. Dies begründet sich auch in den schieren Umfang von Gebäuden, die innerhalb der Waldabstandsflächen verbleiben: ihre Nutzung ist zur Umsetzung eines auch wirtschaftlich darstellbaren Nutzungskonzepts aber auch zur Beseitigung städtebaulicher Missstände unentbehrlich.

Hinsichtlich der getroffenen Einschränkung sowie der Öffnungen ist zu sagen, dass die bauliche Nutzung innerhalb der Waldabstandsflächen nur nach Maßgabe der ohnehin geltenden forstrechtlichen Bestimmung zulässig sein kann. Ohne deren Berücksichtigung wäre der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig. Nach intensiven Abstimmungen mit dem zuständigen Forstamt Torgelow kann in einigen Fällen innerhalb des Plangebiets auf Ausnahme- und Unterschreitungsregelungen der WAbstVO M-V zurückgegriffen werden (siehe hierzu ausführlicher unter Punkt 3.8 in der Begründung).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) als Höchstmaß, der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, der Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, einem Überschreitungsmaß der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, einem darüber hinaus gehenden Überschreitungsmaß für bestimmte Anlagen und Teile von Gebäuden als Höchstmaß und der Grundfläche₂ (GR₂) als Höchstmaß geregelt. Die Festsetzungen der Grundfläche und der Grundflächenzahl erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO. Die Festsetzungen der Traufhöhe, der Oberkante und der Überschreitungsmaße erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO. Die Festsetzung der Grundfläche₂ erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Für den weit überwiegenden Teil der Baugebiete im Geltungsbereich ist eine **Grundfläche (GR)** als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung wurde zum Zweck eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vergleichsweise eng gefasst, ermöglicht jedoch die bauliche Nutzung bestehender Gebäude sowie die Errichtung einer ergänzenden Bebauung. Sie orientiert sich am bestehenden Überbauungsgrad des ehemaligen Kasernengeländes.

Dass die festgesetzte GR eine sehr weitgehende bis nahezu vollständige Bebauung der meisten Teilbaugebiete erlaubt, begründet sich vor allem darin, dass diese in aller Regel nur die bereits bestehenden Gebäude mit kleineren angrenzende Flächen beinhalten, die ebenfalls bereits versiegelt sind. Außerdem grenzen sie meist unmittelbar an die festgesetzten Wald-, Grün- oder Verkehrsflächen, die nicht überbaut werden können. Dieser Umstand führt dazu, dass die Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO durch die jeweiligen Teilbaugebiete *für sich genommen* überschritten werden. Dies ist jedoch unproblematisch, da die Orientierungswerte lediglich einer übermäßig hohen Verdichtung vorbeugen sollen. Die Orientierungswerte sollen damit vermeiden, dass bspw. die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine mangelhafte Versorgung mit Tageslicht gefährdet würde. Dies ist hier jedoch nicht zu befürchten, da die Teilbauflächen in ihrer Lage und in weiten Teilen geradezu inselartigen Ausformung von großzügigen Freiflächen umgeben sind. Zählt man dieses Umfeld in die Betrachtung mit ein, ergibt sich keine übermäßig hohe Verdichtung.

Für einzelne Teilbaugebiete wurde eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Hier ist eine ergänzende bauliche Nutzung in vergleichsweise geringer Nutzungsintensität bzw. Nutzungsdichte vorgesehen. Hierdurch sollen die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen

Nutzungen (Tinyhäuser und die Nutzung eines kleinen Campingplatzes) städtebaurechtlich gesichert werden. Durch diese festgesetzte GRZ werden die für die Baugebiete geltenden Orientierungswerte für Obergrenzen sonstiger Sondergebiete nach § 17 BauNVO eingehalten.

Die **Höhe baulicher Anlagen** ist in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um, im Umgang mit der bestehenden baulichen Struktur, eine sensible städtebauliche Gestaltung und Höhenentwicklung zuzulassen. Diese zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten für einzelne Baufenster bzw. einzelne Gruppen von Baufenstern individuell, um auf die jeweilige städtebauliche Ausgangssituation angemessen reagieren zu können.

Die **Traufhöhe baulicher Anlagen (TH)** ist i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Festsetzung wurde für folgende Baufenster getroffen:

- das Baufenster um das bestehende Gebäude Nr. 2 und
- die vier Baufenster um die bestehenden Gebäude Nr. 3; 4 und 5.

Die betreffenden Baufenster sind baukörperspezifisch um die bestehenden Gebäude festgesetzt. Diese sollen möglichst erhalten bzw. nötigenfalls unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Bedeutung ersetzt werden. Die durch die Traufhöhen der Gebäude geprägten städtebaulichen Räume werden durch die getroffene Festsetzung der TH städtebaurechtlich gesichert.

Die **Oberkante baulicher Anlagen (OK)** ist i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO für alle Baufenster als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante baulicher Anlagen (OK) gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. In Reaktion auf den jeweiligen städtebaulichen Bestand definiert die OK individuelle Höchstmaße.

In den nördlichsten Baufenstern beträgt sie i.d.R. 13,5 m. Für einzelne Baufenster geht sie als Höhenakzent darüber hinaus; hier gelten bis zu 18,5 m. Dies ist für ein höheres Bestandsgebäude und für den auf der städtebaulichen Achse befindlichen Gebäudeteil des bestehenden Gebäudes Nr. 15 der Fall.

Für südlicher gelegene Baufenster ist i.d.R. eine OK von 16,5 m festgesetzt (bspw. für die Gebäude Nr. 11, 14 und 58). Hier soll eine Aufstufung der baulichen Struktur ermöglicht werden, die städtebaulich sensible Situationen wie etwa um das bestehende Gebäude Nr. 15 jedoch nicht überprägen. Abweichend von der OK von 16,5 m sind für einzelne Baufenster im Bereich der zentral gelegenen Grünfläche geringere OK festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Rahmen der Bestandssicherung bzw. um in Nachbarschaft von vergleichsweise flachen Bestandsgebäuden keine übermäßige Höhenentwicklung zu erwirken zu. Dies betrifft die Gebäude unmittelbar am bzw. innerhalb der zentral gelegenen Grünflächen mit den Nummern 22; 41 und 63.

Für die Baufenster zwischen den baulichen Schwerpunkten gelten OK, die je nach Nutzungsintensität und unter Berücksichtigung der durch sie gesicherten Bestandsgebäude festgesetzt wurden. Die städtebaurechtliche Bestandssicherung spielt insbesondere für die drei Bunker mit den Gebäudenummern 48; 49 und 61 eine Rolle. So sollen diese in ihrem Bestand gesichert werden, gleichzeitig aber auch ergänzende An- bzw. Aufbauten möglich sein. Für die OK wurden daher zu den Bestandshöhen zwischen ca. 2,6 m und 4,7 m zugerechnet. Ein Baufenster ist seiner Lage nach geeignet für einen Aussichtsturm. Für diese

Baufenster ist eine OK von 38,0 m (über NHN) festgesetzt, einen solchen Aussichtsturm zu ermöglichen, der bis zu wenige Meter über die Höhe der umliegenden Bäume (Annahme bis ca. 30,0 m über Geländeniveau) hinausragt. Diese OK betrifft das nordwestliche, der beiden im Flurstück 1/7 festgesetzten Baufenster. Für das Gebäude Nr. 17 wurde die Festsetzung der OK bestandsorientiert vorgenommen. Das Gebäude bildet eine höhenmäßige Akzentuierung entlang der Achse des Gebiets. Die OK der bestehenden Gebäude Nr. 19 und Nr. 57 sind unter Rücksichtnahme auf diesen Akzent ebenfalls baukörperspezifisch festgesetzt. Die OK ihrer jeweiligen Baufenster sind mit 10,0 m bzw. 11,0 m festgesetzt. Das Bestandsgebäude Nr. 53 verfügt mit seiner Baumasse über ein höheres städtebauliches Gewicht. Für die dennoch baukörperspezifisch festgesetzte OK des dazugehörigen Baufensters (13,5 m) ist daher eine Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen (siehe unten).

Innerhalb des südlichen baulichen Schwerpunkts herrscht höhenmäßig bereits eine intensivere Bebauung vor. Die Festsetzung der OK wurde daher so gefasst dass in einigen Gebäuden (auch weiterhin) mindestens 2 Vollgeschosse zugelassen werden können. Gleichzeitig ist es ein Ziel strukturprägende Bestandsgebäude nicht zu überprägen. Als besonders strukturprägend sind in diesem Sinne die Bestandsgebäude Nr. 2; 3; 4; 5 und 6 zu bewerten. Diese sind auch aufgrund der durch sie betonten Längsstruktur und der gebietsprägenden Achse von Bedeutung. Außerdem bilden die bestehenden Gebäude Nr. 2; 3 und 5 prägende Raumkanten um den ehemaligen Spalierplatz.

Für die Baufenster, um die bestehenden Gebäude Nr. 2; 3; 4 und 5, sind baukörperspezifische OK festgesetzt. Sie beträgt für die einzelnen Baufenster zwischen 15,5 m und 17,5 m. Für das Baufenster in dem sich das bestehende Gebäude Nr. 6 befindet, ist eine OK von 16,5 m festgesetzt. Dieses Maß soll für das bestehende Gebäude Nr. 6 eine im Vergleich zum Bestand höhere Bebauung ermöglichen. Gleichzeitig ist unter Einhaltung dieses Maßes keine Überprägung bestehender Gebäude zu befürchten. Das Baufenster um das bestehende Gebäude Nr. 1 ist entsprechend der bestehenden Höhe dieses Gebäudes mit einer OK von 10,0 m festgesetzt. Damit wird die Höhe dieses Gebäude am früheren Haupteingang der Kasernenanlage städtebaurechtlich gesichert. Dieses Gebäude wird mit seinem unterordneten baulichen Gewicht an dieser Stelle als angemessen eingeschätzt.

Das Baufenster um das ehemalige Gebäude Nr. 23 ist mit einer OK von 15,5 m festgesetzt. Dieses Maß eröffnet Möglichkeiten einer Bebauung, die die nördlich angrenzenden Bestandsgebäude Nr. 3 und 4 auch aus der Perspektive der Nordstraße nicht überprägt.

Die Baufenster um die nördlich des ehemaligen Spalierplatzes befindlichen Gebäude Nr. 7 und 8 sind mit einer OK von 14,5 m festgesetzt. Dieses Maß überschreitet die Höhe der bestehenden Gebäude deutlich, jedoch wird die mögliche Bebauung damit auf ein angemessenes Höhen-Maß begrenzt. Diese höhenmäßige Begrenzung setzt sich durch die auf den übrigen Baufenstern festgesetzten OK konsequent fort. So sind für die vier Baufenster nördlich und nordwestlich des Bestandsgebäudes Nr. 4 OK zwischen 10,0 m und 14,5 m festgesetzt.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BauNVO wurde ein **Überschreitungsmaß (Ü)** für bestimmte Baufenster zeichnerisch festgesetzt und durch folgende textliche Festsetzung bestimmt:

„Auf bis zu zwei Dritteln, der durch eine bauliche Anlage überdeckten Grundfläche, dürfen die für sie ansonsten geltenden, zeichnerisch festgesetzten maximalen Höchstmaße baulicher

Anlagen (Traufhöhe und Oberkante) um das für sie geltende, in der Planzeichnung als Überschreitungsmaß genannte Maß überschritten werden.“

Das Überschreitungsmaß gilt für bauliche Anlagen in folgenden Baufenstern:

- die Baufenster um die bestehenden Gebäude Nr. 2; 3; 4; 5,
- das Baufenster um das bestehende Gebäude Nr. 40 und
- das Baufenster um die bestehenden Gebäude Nr. 53 und 56.

Diese Baufenster befinden sich in städtebaulich sensiblen Bereichen, in dem raumprägende bauliche Strukturen nicht überprägt werden sollen. Eine Aufstockung der Bestandsgebäude, würde unter Ausschöpfung dieser Möglichkeit ein im Vergleich zum bestehenden Baukörper geringeres städtebauliches Gewicht entfalten.

Außerdem wurde das Überschreitungsmaß für folgende Baufenster festgesetzt:

- die Baufenster um die bestehenden Gebäude Nr. 10 und den östlichen Teil von 51 und
- das Baufenster das den süd-westlichen Teil des bestehenden Gebäudes Nr. 60 überlagert.

Diese Flächen befinden sich an den Rändern des südlichen bzw. des nördlichen baulichen Schwerpunkts. Die Festsetzung soll hier die Ausprägung baulicher Höhenakzente für das nähere Umfeld ermöglichen.

Um die möglichen Höhenentwicklungen auf ein sensibles Maß zu begrenzen wurde die Festsetzung so getroffen, dass die sonst zulässige Gebäudehöhe nur auf maximal zwei Dritteln ihrer Grundfläche spürbar überschritten werden darf.

Der Text – Teil B enthält eine **weitere Überschreitungsmöglichkeit** der ansonsten geltenden Höchstmaße für bestimmte Anlagen und Gebäudeteile. Diese Festsetzung wurden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BauNVO folgendermaßen getroffen:

„Haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Dachfenster und Anlagen zur Bepflanzung von Dächern dürfen die ansonsten geltenden, zeichnerisch festgesetzten maximalen Höchstmaße baulicher Anlagen (Traufhöhe, Oberkante, Überschreitungsmaß) um bis zu 1,5 m überschreiten.“

Diese weitere Überschreitungsmöglichkeit begründet sich in der Ermöglichung bestimmter Anlagen und Gebäudeteile, die dem Zweck der im Plangebiet angestrebten Nutzungen dienlich sind. Gleichzeitig ist durch das bestimmte Maß dieser Überschreitungsmöglichkeit von 1,5 m keine ungewollte städtebauliche Überprägung zu befürchten.

Für einzelne (Teil-) Baugebiete ist in der Planzeichnung eine **Grundfläche₂ (GR₂)** als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundfläche₂ gestattet es bestimmten Anlagen, die zulässige Grundfläche um bis zu ein durch sie bestimmtes Höchstmaß zu überschreiten. Zu diesen Anlagen gehören gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:

- 1.) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- 2.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- 3.) bauliche Anlagen unterhalb der Geländehöhe, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Festsetzung wurde für die betreffenden Flächen getroffen um die auf ihnen befindlichen baulichen Anlagen in ihrem Umfang städtebaurechtlich zu sichern. Dies betrifft zwei Flächen

im südwestlichen Bereich des Plangebiets auf Flurstück 1/7 sowie eine Fläche um das bestehende Gebäude Nr. 61. Die Festsetzung der GR₂ gilt für die betreffenden Flächen abweichend von der sonst geltenden Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Außerhalb der Flächen für die eine GR₂ festgesetzt ist, wurden die Möglichkeiten zur weiteren Überschreitung der GR ausgeschlossen um sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Zur Bestimmung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurde das Höhenniveau NHN DHNN 2016 durch textliche Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO als **Bezugshöhe** bestimmt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird für bauliche Anlagen innerhalb bestimmter Baugrenzen (sogenannte „Baufenster“) festgesetzt. Sie wird vorgenommen, um bauliche Nutzungen innerhalb der bestehenden Gebäude zuzulassen. Im Sinne des Städtebaulichen Konzepts sollen bauliche Nutzungen grundsätzlich an die bestehende städtebauliche Struktur anknüpfen, hierfür ist es auch sinnvoll bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO ist für bestimmte Baufenster die **geschlossene Bauweise** festgesetzt, da hier eine durchgängige Bebauung angestrebt wird. Diese Festsetzung gilt für die Baufenster:

- um die bestehenden Gebäude Nr. 2; 3; 4 und 5,
- um das bestehende Gebäude Nr. 6,
- um die bestehenden Gebäude Nr. 7 und 8,
- um die bestehenden Gebäude Nr. 23,
- um das bestehende Gebäude Nr. 40 und
- um das bestehende Gebäude Nr. 15

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO ist für einzelne Baufenster eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Diese abweichende Bauweise wird durch textliche Festsetzung folgendermaßen definiert:

„Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise basiert auf der offenen Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von maximal 12,0 m und eine Gebäudebreite von maximal 7,0 m zulässig ist.“

Die von der Festsetzung betroffenen Flächen befinden sich um das bestehende Gebäude Nr. 9. Auf beiden Flächen soll sich eine kleinteilige lockere Bebauung entwickeln, um einen Übergang zu den angrenzenden Waldflächen auszubilden.

Die Möglichkeitsräume nach § 23 Abs. 3 BauNVO sind unbenommen. Für Hauptgebäude sind des Weiteren die Regelungen der Landesbauordnung M-V zu seitlichen Grenzabständen zu berücksichtigen.

3.4 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Zahl der Wohnungen auf den Bedarf des Plangebiets gemäß Nutzungskonzept zu begrenzen trifft der Plan an verschiedenen Stellen eine Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Dies geschieht um keine Konkurrenzsituation zu den regionalen zentralen Orten entstehen zu lassen. Außerdem erfolgt die Festsetzung um die Auslastung insbesondere der Verkehrsinfrastruktur durch (Dauer-) Wohnungen und Ferienwohnungen sowie das damit verbundene Störpotenzial zu begrenzen. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Darin heißt es:

„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: (...) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“

Der Begriff des „Wohngebäudes“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB weicht vom Begriff des „Wohngebäudes“ im Sinne der Art der baulichen Nutzung und der BauNVO ab. Ein Wohngebäude liegt hier bereits dann vor, wenn ein Gebäude zumindest auch dem Wohnen dient und die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 08.10.1998 - 4 C 1. 97; VGH München, Urt. v. 13.04.2006 - 1 N 04.3519). Ein Überwiegen der Wohnnutzung ist für ein Wohngebäude im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht erforderlich. Ebenfalls im deutlichen Unterschied zum Begriffsverständnis der BauNVO schließt der Begriff gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auch Ferienwohnungen mit ein (OVG Lüneburg, Urt. v. 18.09.2014 - 1 KN 123/12). Einer auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzte Höchstzahl von Wohnungen betrifft also die Summe der (zulässigen) „Dauer-“ und „Ferienwohnungen“ in einem Gebäude. Eine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung lediglich der Höchstzahl von „Dauerwohnungen“ oder von „Ferienwohnungen“ bietet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht (OVG MV, Urt. v. 06.11.2019 - 3 K 489/15). In Fällen wo keine kombinierte Nutzung aus beiden Nutzungsarten erwünscht ist, kann allerdings durch die Kombination mit geeigneten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung „feingesteuert“ werden (vgl. ebd.).

Zimmer in Pflege- und Wohnheimen zählen sowohl im Sinne der BauNVO, als auch des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht zum „Wohnen“. So besteht der Sinn und Zweck des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darin, den Gemeinden die planerische Steuerung der Bebauungsstruktur (z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser) und der Wohn- und Besiedlungsdichte – dies insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur – zu ermöglichen (vgl. BVerwG, Urt. v. 08.10.1998 - 4 C 1.97). Laut einschlägiger Rechtsprechung spricht dies dafür, dass hier „jede Gesamtheit von Räumen zur Führung eines selbstständigen Haushalts“ angesprochen ist, unabhängig von der Dauer dieser Haushaltsführung (vgl. Söfker, in: Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 9. zitiert in: OVG Lüneburg, Urt. v. 18.09.2014 - 1 KN 123/12). Pflege- und Wohnheime zeichnen sich hingegen durch eine nur eingeschränkte Selbstständigkeit der Haushaltsführung aus.

Der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB stellt bereits klar, dass die Zahl von Wohnungen nur „in (...) Gebäuden“ begrenzt werden darf. Für Begrenzungen der Wohnungszahl bezogen auf Baugrundstücke oder bspw. für das gesamte Plangebiet eröffnet die Ermächtigungsgrundlage damit jedoch keinen Spielraum (vgl. VGH München, Urt. v. 12.09.2020 - 1 N 98.3549; OVG Saarlouis, Urt. v. 06.07.2004 - 1 N 2/04.).

3.5 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz soll über zwei Zufahrten erfolgen. Der südlichere Teil des Plangebiets soll in erster Linie über die bestehende Zufahrt an der Landesstraße L 31, Nordstraße erschlossen werden. Es handelt sich dabei um die Zufahrt an km 5,012 der L 31. Für den nördlicheren Teil des Plangebiets erfolgt die Erschließung über den Anschluss an die gemeindliche Straße der Einheit.

Bei der Realisierung des Projekts ist grundsätzlich mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens in Richtung bzw. aus Richtung des Plangebiets zu rechnen.

Die Realisierung des Projekts soll seinen Ausgang in einigen konkreten Kernnutzungen nehmen. Diese ordnen sich vor allem im Bereich um die Gebäude 10 und 60 ein. Als ein Kreativ-Gewerbe-Hof soll dieser Bereich gewissermaßen die Keimzelle der weiteren Entwicklung darstellen. Während einer frühen Projektphase in denen sich die Nutzungsintensität im Wesentlichen noch auf den Bereich dieses Kreativ-Gewerbe-Hofs konzentriert, ist mit einer vergleichsweise geringen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Auch in Abhängigkeit davon, welche Impulse durch Nutzer*innen und Interessent*innen in die Realisierung des Projekts getragen werden, rechnet das Nutzungskonzept für die weitere Entwicklung dann mit verschiedenen sukzessiven Szenarien. Diese Eigenart des Projekts macht es erforderlich, möglichst verschiedenen Nutzungsformen einen Möglichkeitsspielraum einzuräumen. Für den Bebauungsplan 06.2020 musste also eine möglichst umfangreiche Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die Spannweite möglicher Nutzungsformen und der damit verbundenen Verkehrsaufkommen wird sich dementsprechend groß darstellen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Realisierung baulicher Nutzungen im Plangebiet sukzessive über einen langfristigen Zeitraum hinweg erfolgen wird, womit auch der Anstieg des Verkehrsaufkommens erst nach und nach erfolgt.

Im Zuge der Beteiligung wurde seitens des Straßenbauamts Neustrelitz angemerkt, dass für die Zufahrt an km 5,012 der L 31 (am ehemaligen Pförtnerhäuschen) die Bestimmung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff; ein Leistungsfähigkeitsnachweis der Zufahrt sowie eine planerische Anpassung der Fuß- und Radwegebeziehungen zum Plangebiet erforderlich werden. Hintergrund dessen sind die möglichen Einbußen an Verkehrsqualität und -sicherheit die mit einer Zunahme insb. mit des linksabbiegenden Verkehrs in die Zufahrt an km 5,012 verbunden sind. Zum Nachweis wird hierfür eine Verkehrstechnische Untersuchung beauftragt.

Für den Anschluss an die angrenzende gemeindliche Straße wurde die textliche Festsetzung unter Punkt I 2. 6. in die Planung aufgenommen. Auf Grundlage von § 19 Abs. 3 BauNVO legt diese Festsetzung die Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden „Straße der Freundschaft“ zwischen den in der Planzeichnung eingetragenen Bestimmungspunkten A und B fest.

Südlich des Plangebiets verläuft parallel zur L 31 ein Geh- Radweg. Dieser verfügt an km 5,012 der L 31 über eine Aufweitung, die sich für absehbaren Querungsverkehr von Fußgänger- und Radfahrer*innen in Richtung des Plangebiets als Aufstellfläche eignet. Auch wenn grundsätzlich mit einem steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird davon ausgegangen, dass zusätzliche bauliche Anlagen für den querenden Verkehr nicht erforderlich werden. Ca. 100 m östlich des Plangebiets entlang der Landstraße befindet sich eine Bushaltestelle, die über Geh- und Radwege beidseitig der Straße erreicht werden kann. Auch im Bereich der Bushaltestelle sind absehbar keine zusätzlichen baulichen Anlagen durch die Planung erforderlich.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sieht die Planung zentrale Abstellmöglichkeiten an den beiden Zufahrten vor. Festsetzungstechnisch bildet sich diese einerseits mit den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr / Parkplatz“ ab, die sich westlich von Gebäude Nr. 23 entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zwischen den Gebäuden Nr. 3 und 4 erstrecken. Andererseits ist für die vorgesehene Stellplatzanlage im nördlichen Bereich auf dem Flurstück 1/6 das Sonstige Sondergebiet „SO ruhender Verkehr“ festgesetzt. Hier können innerhalb der bestehenden Bebauung (bzw. in deren Kubatur) bspw. Gemeinschaftsparkgaragen entstehen. Alternativ (bspw., wenn das bestehende Gebäude nicht erhalten werden kann) wäre hier auch ein Parkplatz zulässig. Mit diesen zentralen Stellplatzanlagen soll das übrige Plangebiet möglichst frei vom Stellplatzbedarf des motorisierten Individualverkehrs gehalten werden. Die Zufahrt der einzelnen Baufelder für Erschließungszwecke ist jedoch ebenso wie die Befahrung durch Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge unbenommen.

Innere Erschließung

Innerhalb des Plangebiets wird der Verkehr über das bestehende Netz privater Straßen und Wege organisiert, welches nur geringfügig ergänzt werden muss. Dieses Straßen- und Wegenetz weist eine weitgehend orthogonale Struktur auf, die die grundlegende Formsprache der ehemaligen Kasernenanlage widerspiegelt. Einzelne amorphe und bogenförmige Straßen ergänzen die Struktur.

Um die äußere und innere Erschließung durch dieses Wege- und Straßennetz zu sichern, wurden in der Planzeichnung Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen.

Der Verlauf und die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgten:

- auf Basis der bestehenden Verkehrsflächen des ehemaligen Kasernengeländes,
- um ergänzenden Verkehrsflächen den Anschluss an die „Straße der Einheit“ städtebaurechtlich zu ermöglichen und um
- die technisch erforderlichen Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge planerisch sicherzustellen¹⁶.

¹⁶ Maßgeblich sind hierfür die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und die RAST 06.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sind zeichnerisch als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt, da eine Festsetzung einer „allgemeinen“ Verkehrsfläche für die besonderen Nutzungsansprüche des gesamten Plangebiets nicht zweckhaft wäre. Diese Verkehrsflächen sind außerdem alle als **private Verkehrsflächen** festgesetzt, da die Zahl der von ihnen erschlossenen Anlieger überschaubar ist. Außerdem soll der öffentliche Durchgangsverkehr auf den Verkehrsflächen im Plangebiet keine Rolle spielen. Die Zweckbestimmungen der einzelnen Verkehrsflächen wurden folgendermaßen festgesetzt. Für bestimmte Verkehrsflächen wurde die Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigter Bereich** getroffen um die für diese Flächen vorgesehenen beruhigten Verkehrsräume zu sichern. Die bauliche Ausgestaltung in Form einer Mischverkehrsfläche oder shared space ist möglich. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig.

Bestimmte Verkehrsflächen sind mit der Zweckbestimmung **Geh- und Radweg** festgesetzt. Diese Flächen werden durch den Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehr von Fußgängern und Fahrradfahrern geprägt. Für Eigentümer, anliegende Nutzer, Ver- und Entsorger, Rettungsdienste etc. ist im Rahmen dieser Zweckbestimmung auch das Befahren mit Kraftfahrzeugen zulässig.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets sind zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung **Ruhender Verkehr / Parkplatz** festgesetzt. Diesen Flächen soll in erster Linie eine Funktion als Sammelparkplatz erfüllen. Ladestellen für den regelmäßigen Betrieb von Elektrofahrzeugen und vergleichbare Anlagen sind im Rahmen dieser Festsetzung zulässig.

Bestimmte Verkehrsflächen, deren Dimensionierung einen breiteren Straßenquerschnitt oder gar die Ausgestaltung als Platz erlaubt, sind mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Geschäftsbereich oder mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Veranstaltungsbereich festgesetzt.

Auf den Flächen die mit der Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigter Bereich und Geschäftsbereich** soll sich ein ruhiger verkehrlicher Charakter entfalten, der gleichzeitig durch die die Einbeziehung anliegender baulicher Nutzungen geprägt ist. In Anlehnung an die RAST 06 soll sich hier der Charakter einer Geschäftsstraße entfalten. Dies kann insb. durch Freisitze, Auslagen, kleine Verkaufsstände, oder Freiluft-Arbeitsstätten (bspw. eines Co-Working-Spaces) der Fall sein. Bei der baulichen Ausgestaltung ist daher die Berücksichtigung dieser multifunktionellen Nutzbarkeit sinnvoll (bspw. durch abgesenkte Borde). Eine temporäre Bespielung mit Veranstaltungen kann auf diesen Flächen ebenso zweckdienlich sein. Neben der Erschließungsfunktion nimmt diese Verkehrsfläche die besonderen Nutzungsansprüche des Ladens, Lieferns, Flanierens und Arbeitens wahr. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig. Um den besonderen Charakter der hier festgesetzten Verkehrsfläche hinreichend zu bestimmen wurde eine textliche Festsetzung formuliert, die Besonderheit dieser Zweckbestimmung klarstellt.

3.6 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser- und Abfallbeseitigung

Die stadttechnische Erschließung soll unter Nutzung der bestehenden Anlagen und Leitungen erfolgen. Darüber hinaus erforderliche Leitungen und Anlagen können an versorgungstechnisch sinnvollen Orten innerhalb des Plangebiets eingeordnet werden.

Hierfür sind mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen in der Planzeichnung festgesetzt, diese orientieren sich insbesondere entlang der Verkehrsflächen.

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Einvernehmen erforderlich. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorgungsträger gelten generell deren Anschlussbedingungen und Vorgaben.

Stadttechnische Erschließung

Energieversorgung: Im Südosten des Plangebiets, sowie bei den Gebäuden 71 und 72 bestehen Nieder- und Mittelspannungsleitungen, die sich im Eigentum der E.DIS Netz GmbH befinden. Im Anschluss an diese Leitungsbestände kann das Plangebiet mit elektrischem Strom erschlossen werden. Am Standort der anliegenden Mittelspannungsleitung befindet sich eine bestehende Trafostation (südlich von Gebäude 6). Die Planzeichnung sichert diesen Standort durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Diese Fläche ist so bemessen, dass die für künftige Bedarfe ggf. erforderlichen ergänzenden und/oder flächenintensiveren Anlagen an diesem Standort errichtet werden können.

Über das weitere bestehende und z.T. zu erneuernde und auszubauende Leitungsnetz kann die Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden. Hierfür sind im Bereich der bestehenden Leitungen und der Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die Versorgung mit Elektrizität kann durch die Nutzung bestehender und ggf. auszubauender Photovoltaikanlagen erfolgen bzw. ergänzt werden.

Trinkwasserversorgung: Eine bestehende Trinkwasserleitung führt vom südlich gelegenen Wasserwerk direkt in das Plangebiet. Diese Trinkwasserleitung ist jedoch bereits langjährig stillgelegt und kann nach Aussagen des Wasser- und Abwasserverbands Ueckermünde nicht wieder genutzt werden. Eine weitere Trinkwasserleitung Az DN 150 verläuft vom Wasserwerk ausgehend längs der Landstraße L31 („Nordstraße“). Laut Stellungnahme des Verbands vom 17.12.2024 kann die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser durch den Anschluss an diese Leitungen erfolgen.

Über das übrige im Plangebiet bestehende und z.T. zu erneuernde und auszubauende Leitungsnetz kann die Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden. Hierfür sind im Bereich der bestehenden Leitungen und der Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Löschwasserversorgung: Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Laut Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Ueckermünde vom 17.12.2024 wird im Gemeindegebiet kein Löschwasser über das öffentliche Leitungsnetz bereitgestellt. Lediglich zur Erstbekämpfung kann kurzzeitig Wasser aus dem öffentlichen Netz entnommen werden.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet soll daher durch die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen erfolgen. Diese Entnahmestellen soll durch

Löschwasserzisternen und/ oder -teiche gespeist werden, die innerhalb der Bauflächen oder auch bestimmter Grünflächen mit bestimmten Zweckbestimmungen (Zweckbestimmung Gärten oder Parkanlagen) eingeordnet werden können. Vorbehaltlich ihrer wasserrechtlichen Zulässigkeit sind hierfür außerdem die Reaktivierung früherer Löschwasserbrunnen bzw. die Errichtung neuer Löschwasserbrunnen denkbar (hier kann die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung erforderlich werden). Um die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Löschwasserversorgung zu verdeutlichen enthält die Planzeichnung Darstellungen (ohne Normcharakter) möglicher Löschwasserentnahmestellen. Diese decken im Umkreis von 300 m (Wegstrecke ohne Hindernisse gemäß Arbeitsblatt W 405¹⁷) alle geplanten Baufenster ab. Um diese Radien einzuhalten sind mindestens vier Löschwasserentnahmestellen erforderlich. Bei Bedarf können Löschwasserentnahmestellen auch an Alternativstandorten eingerichtet werden. Sie sind aber in jedem Fall so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden.

Umgang mit dem Niederschlagswasser: Der Bebauungsplan ermöglicht bauliche Nutzungen, die zumindest zum großen Teil auf bereits versiegelten Flächen stattfinden sollen. In der Vergangenheit wurde das Niederschlagswasser, welches auf diesen versiegelten Flächen der Kaserne anfiel über ein Leitungssystem und ein Auslaufbauwerk in das Stettiner Haff abgeleitet (siehe auch unter Punkt 2.5 zur städtebaulichen Ausgangssituation). Nach jahrzehntelanger Nutzung stellt sich diese Form der Niederschlagswasserbeseitigung jedoch nicht mehr als praktikabel bzw. als zeitgemäß dar. Zukünftig soll mit dem Niederschlagswasser anders umgegangen werden.

Laut Bodengutachten des Ingenieurbüros Seidler (2021) liegen innerhalb des Plangebiets sandige Böden vor (oberflächlich organisch verunreinigte Sande; darunter i.d.R. Feinsand mit einem hohen Mittelsandanteil in mitteldichter Lagerung). Angesichts dessen, wird davon ausgegangen, dass gute Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorliegen.

Laut Aussagen der Projektträgerin wird jedoch auch angestrebt einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers wieder in Nutzung zu bringen und hierfür ggf. aufzubereiten. So wird es in einzelnen Fällen als erstrebenswert angesehen das Wasser von Dächern aufzufangen und bspw. für die Bewässerung von Pflanzen oder auch für Toilettenspülungen zu verwenden. Damit kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert werden. Nicht zuletzt können hierdurch aber auch nachgelagerte wasserwirtschaftliche Anlagen insb. zur Weiterleitung und zur Versickerung von Niederschlagswasser entlastet werden. Dies ist besonders vor dem Hintergrund von extremen Regenereignissen von Bedeutung, welche zukünftig häufiger und in höherer Intensität auftreten werden. Bepflanzte Dächer und Fassaden aber auch kleinere Teiche oder Zisternen können ebenfalls dazu beitragen nachgelagerte Anlagen zu entlasten und Niederschlagswasser für eine spätere Nutzung zu speichern. Letzteres ist wiederum in Reaktion auf wiederkehrende Trockenperioden von Bedeutung, die zukünftig ebenfalls häufiger und in höherer Intensität zu erwarten sind.

¹⁷ Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen einer Erschließungsplanung bestimmt werden. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude.

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen, mit denen wassertechnische Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser an städtebaulich geeigneten Stellen zulässig gemacht werden. Als geeignet werden hier zunächst Flächen angesehen, die sich in unmittelbarer Nähe zu versiegelten Flächen befinden, so dass Niederschlagswasser dort versickert werden kann, wo es anfällt. Wassertechnische Anlagen sind daher nicht nur als Nebenanlagen sondern auch als Anlagen der gebietsbezogenen Ver- und Entsorgung innerhalb des Sondergebiets allgemein zulässig. Ebenfalls als geeignet angesehen werden die festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlagen“; „Gärten“ und „Spielplätze“. So befinden sich diese Flächen ebenso in Nachbarschaft zu versiegelten Flächen. Außerdem können hier insbesondere Sickermulden gestalterisch sinnvoll eingebunden werden und einen Beitrag zur Bewässerung von Grünflächen leisten. Aus diesen städtebaulichen Gründen sind die Grünflächen mit den drei genannten Zweckbestimmungen mit einer Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB überlagert, die die Zulässigkeit wassertechnischer Anlagen festlegt. Flächen, die sich weiter Abseits der zusammenhängenden Bauflächen befinden werden städtebaulich als weniger geeignet angesehen, da hier nicht zuletzt auch größere bauliche Eingriffe in bisher unbebauten Bereichen erforderlich wären. Der Bebauungsplan trifft daher auch Festsetzungen für Grünflächen ohne Zweckbestimmung und Festsetzungen von Waldflächen, in denen keine wasserwirtschaftlichen Anlagen zulässig sind.

Weiterhin umfassen die Zulässigkeiten innerhalb des Sondergebiets auch gebäudebezogene Maßnahmen zur Retention von Niederschlagswasser (bspw. Gründächer/Fassadenbegrünung). Ebenso sind die Möglichkeiten zur Aufbereitung und zur weiteren Nutzung von Niederschlagswasser unbenommen.

Ein Konzept mit detaillierteren Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und -nutzung soll insb. die o.g. Aspekte eines nachhaltigen Umgangs mit dem Niederschlagswasser umfassen. Da hierbei jedoch nicht nur städtebauliche sondern auch nutzungsbezogene Belange eine Rolle spielen, ist dies erst im Nachgang der Bauleitplanung möglich.

So enthält der Bebauungsplan zwar Festsetzungen, die Maßnahmen zur Retention, Aufbereitung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser auf bestimmten Flächen zulassen. Allerdings ist es auch zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans erforderlich Spielräume für die Nutzbarkeit der einzelnen Flächen innerhalb des Plangebiets offen zu halten. Insbesondere Fragen danach, welche Nutzungen zu welchen Zeiträumen an welchen Stellen im Plangebiet realisiert werden sollen, lassen sich erst auf Projektebene beantworten. Abhängig vom Interesse unterschiedlicher Nutzer*innengruppen sind verschiedene Entwicklungswege möglich. Aufgrund dessen können zukünftig neue Erkenntnisse und Bedürfnisse auftreten, die sich auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser auswirken können.

Je nach Zielgruppe können sich die Nutzungsanforderungen beispielsweise an die Dächer von Atelierhäusern, Co-Working-Spaces oder Fahrradwerkstätten unterscheiden. Die Entscheidung, ob bspw. ein Glasdach zur besseren Beleuchtung, ein Dachgarten mit hoher Aufenthaltsqualität oder „nur“ ein extensives Gründach oder doch eine Photovoltaikanlage hergestellt wird, sollte daher individuell auf Projektebene entschieden werden können. Auch die Entscheidung, zu welchen Teil das Niederschlagswasser für andere Zwecke gespeichert und genutzt werden soll, kann auf einer besseren Grundlage getroffen werden, wenn die tatsächlichen Anforderungen der verschiedenen Nutzer*innengruppen berücksichtigt werden

können. Ein umfassendes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung und -nutzung ist daher auf Ebene der Projektsteuerung besser angesiedelt als auf Ebene der Bauleitplanung. Damit bleiben Gestaltungsmöglichkeiten auf der Projektebene bestehen und die Nutzbarkeit der Bauflächen für eine möglichst breite Zielgruppe gewahrt. Aufgrund der relativ umfangreichen Zulässigkeiten für diverse wassertechnische Anlagen im B-Plan kann mit Vorliegen des Konzepts bedarfsgerecht über konkrete Maßnahmen entschieden werden. Dies ist auch dann noch der Fall, wenn dieses Konzept unter dem Eindruck sich im Zeitverlauf ändernder Rahmenbedingungen fortgeschrieben wird.

Für die dauerhafte Sicherung der Erschließung ist es erforderlich die Erstellung des Konzepts und die Umsetzung der dort festgelegten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung und -nutzung im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Projektträgerin verbindlich zu regeln¹⁸.

Im Zuge der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass die Versickerung von Wasser eine wasserrechtliche Genehmigung und die Einhaltung der damit verbundenen Einleitbedingungen (bspw. die Behandlung des Wassers von bestimmten Flächen) erfordert. Im Laufe der Realisierung der Planung wird die Ableitung des Niederschlagswassers durch die bestehende Leitung in das Stettiner Haff vsl. entbehrlich.

Schmutzwasserentsorgung: Um die Menge des anfallenden Schmutzwassers zu reduzieren sollen vermehrt Techniken der Grauwassernutzung zum Einsatz kommen. Das trotzdem anfallende Schmutzwasser kann über das bestehende und teilweise auszubauende Leitungsnetz abgeleitet werden. Der Anschluss an das Öffentliche Netz soll über die bestehende Infrastruktur an das Hauptpumpwerk Altwarp Siedlung auf Flurstück 1/1 (östlich des Gebäudes 60) erfolgen. Laut Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Ueckermünde vom 17.12.2024 kann hierfür auf einen Übergabeschacht zurückgegriffen werden.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Nordstraße erfolgen.

Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets befinden sich auf privaten Grundstücken. Sofern sie für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets nicht entbehrlich sind, sind für sie sowie für ggf. zu ergänzende Leitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sind Personen bzw. Personenkreise genannt, für die auf den jeweiligen Flächen die Ausführbarkeit eines Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechts städtebaurechtlich gesichert ist.

Die Festsetzungen der mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurden getroffen um die erforderlichen Erschließungsanlagen bestandsorientiert, sowie ergänzend in flächensparender Weise und an städtebaulich sinnvollen Positionen städtebaurechtlich zu sichern.

¹⁸ Siehe hierzu auch: Urteil d. BVerwG v. 30.08.2001 Aktenzeichen: BVerwG 4 CN 9.00.

Müllentsorgung, Wertstofffassung

Die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle wird gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte Entsorger. Die ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist über die zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen gesichert. Hierbei wurden auch die erforderlichen Kurvenradien gemäß RaSt 06 berücksichtigt.

Um eine mögliche Lösung der Wertstofffassung zu skizzieren sind in der Planzeichnung mögliche Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter ohne Normcharakter dargestellt (Planzeichen „M“). Die dargestellten Aufstellflächen sind so verteilt, dass sie von den bebaubaren Flächen innerhalb des Plangebiets auf vergleichsweise kurzem Wege erreicht werden können. Grundsätzlich können die Anlagen aber innerhalb der Bauflächen auch an weiteren bzw. alternativen Standorten im Plangebiet angeordnet werden. Die Anlagen bzw. Standorte der Abfallentsorgung innerhalb des Plangebiets können also bedarfsgerecht an die jeweiligen Nutzungen bzw. den Ausbauzustand angepasst werden. Da die Realisierung des Nutzungskonzepts über einen längeren Zeitraum in verschiedenen Phasen erfolgen soll, können im Zuge einzelner Entwicklungsphasen verschiedene Standorte für die Aufstellflächen sinnvoll werden.

3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgt im Umweltbericht eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt wird.

Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende Maßnahmen vorgesehen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände abzuwenden:

Vermeidungsmaßnahmen:

VM 1 Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden/ Besiedlungskontrolle und Ausschlussmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung.

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Teilrückbau, Abbruch etc.) an Gebäuden Verletzungen, Tötungen und erhebliche Störungen von Tieren zu vermeiden, werden folgende Bauzeiten empfohlen, sowie im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen (ökologische Baubegleitung) durchgeführt:

- Fledermaus-Sommerquartiere: 1. November bis 1. April,

- Fledermaus-Winterquartiere: 15. Juni bis 30. Juli,
- Vogelbrutplätze: 1. Oktober bis 1. März.

Da Fledermausquartiere auch ganzjährig genutzt werden können, wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen im Vorfeld notwendig. Können geschützte Lebensstätten nicht erhalten werden sind im Vorfeld Ersatzlebensstätten anzulegen. Durch einen Sachverständigen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausschlussmaßnahmen getroffen werden, um eine Wiederbesiedlung im Vorfeld von Baumaßnahmen zu verhindern bzw. um zwingende Baumaßnahmen ggf. in der Brutzeit etc. zu ermöglichen.

VM 2 Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ Besiedlungskontrolle und Ausschlussmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Es wird ein Höhlenbaumkataster angelegt. Die Bäume werden eingemessen und markiert. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und es wird zuvor ein Sachverständiger (ökologische Baubegleitung) hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung und ggf. Schutz-/ Ausschlussmaßnahmen durchführen kann.

VM 3 Vermeidung von Kleintierfallen/ Reptilienschutzzaun/ Vergrämung

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien aber auch von anderen Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung auszuschließen, wird während der Bauphasen ein mobiler Schutzzaun um die beanspruchten Flächen (Baufeld, Lagerplätze und Zuwegungen) errichtet. Mit einem Sachverständigen ist zu prüfen, ob ein Abfang innerhalb der beanspruchten Flächen erforderlich ist oder ob selbstleerende Fangeimer verwendet werden können und ob ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, bestehende potenzielle Kleintierfallen werden innerhalb von 5 Jahren zurückgebaut oder gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

VM 4 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das absolut notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen verwendet, keine Insektenfallen, Leuchtmittel ohne signifikanten UV-Anteil, kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z. B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten. Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 2.800 Kelvin genutzt. Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen

- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das Notwendigste zu reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche

VM 5 Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten und Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

VM 6 Erhaltung/ Wiederherstellung offener Vegetationsflächen und kleintierfreundliche Grünflächenpflege

Alle Flächen mit Zielstellung Erhaltung Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT), ausgenommen sind Flächen für die gemäß Bebauungsplan eine bestimmte Zweckbestimmung vorgesehen ist, werden von einer weiteren Bestockung freigehalten bzw. der Gehölzaufwuchs wird in Abstimmung mit einem Sachverständigen auf einen Deckungsgrad unter 50 % reduziert, um die Eignung für Reptilien zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zudem werden diese Flächen zur Erhaltung als Lebensraum von Reptilien entsprechend eines Pflegekonzeptes gemäht und das Mahdgut abgefahren.

Empfehlungen:

Mähzeitpunkt und Häufigkeit: Es wird max. zweimal jährlich gemäht (Frühmahdstreifen im April möglich, Hauptmahd ab August). Wüchsige Standorte können bei Bedarf häufiger gemäht werden. Technik: Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät. Staffelung, Randstreifen und Mährichtung: Die Mahd wird gestaffelt in Abständen von mindestens zwei Wochen durchgeführt. Es werden Grasstreifen (mind. 3 m breit) oder Teilflächen (30%) stehengelassen. Schnitthöhe: Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10-12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

VM 7 Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Sachverständigen (ökologischen Baubegleitung) zu begleiten. Das Koloniequartier der Mückenfledermaus (Spaltraum zwischen Dachrinne und Deckenplatte) wird dauerhaft erhalten und wird bei einem Austausch der Dachrinne wiederhergestellt. Der Keller des Gebäudes Nr. 5 bleibt ungenutzt und somit als Fledermauswinterquartier erhalten. Bei einer Überbauung muss die Quartierfunktion und müssen die Quartierbedingungen hinsichtlich des Klimas (Temperatur und der Luftfeuchtigkeit), Licht und der Einflugsituation erhalten bleiben und der Keller baulich gesichert werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

CEF 1 Fledermauswinterquartiere in Kellern

Um den Verlust von Keller-Winterquartieren zu vermeiden, wird der nicht verzeichnete, aktuell stark vermüllte Keller (Gebäude Nr. 26) als Fledermauswinterquartier gesichert und optimiert. Dazu wird der Zugang vermauert mit einem Einflug und einer Kontrollluke (Modell FG Fledermausschutz Greifswald) versehen und im Keller werden Versteckplätze geschaffen (Montage von mind. 20 Hohlkammersteinen oder Fledermauswandschalen). Die Umbauten sind durch einen Sachverständigen zu begleiten, um die Funktionalität zu gewährleisten.

CEF 2 Schaffung von Ersatzlebensstätten gebäudebesiedelnder Arten (Artenschutzhaus)

Für Lebensstätten, die nicht am besiedelten Gebäude erhalten werden können, werden jeweils im Vorfeld Ersatzlebensstätten angelegt. Dazu stehen das ehem. Trafohaus (Gebäude Nr. 41), die nördliche Hälfte vom Gebäude Nr. 45 (insbesondere Rauchschnalbe) zur Verfügung. Das Trafohaus wird als Ersatzlebensstätte v. a. für den Waldkauz genutzt. Es wird im Trafohaus ein Eulenkasten montiert. Mind. zwei weitere Waldkauzkästen werden an Bäumen montiert. Die nördliche Hälfte von Gebäude Nr. 45 wird v. a. für Rauchschnalben (mind. 20 Kassetten unter der Decke mit je einem Kunstnest) und für Hausrotschnalzwanz, Bachstelze etc. (mind. 2 Halbhöhlen) optimiert, zudem wird mit Ersatzlebensstätten für Fledermäuse (Verschalung mit mind. zwei Kammern, vier Koloniespaltenkästen und 8 Einbaukästen zur Überwinterung), Mauersegler mind. 10 Kästen und andere Nischenbrüter (mind. 4 Sperlingskoloniekästen, 2 Halbhöhlen) und ggf. mit Brutmöglichkeiten für Mehlschnalben (bis zu 60 möglich) ausgestattet. Menschliche Aktivitäten im Bereich der meisten Ersatzlebensstätten sind gewünscht, da es sich um Kulturfolger handelt. Für konkrete Maßnahmen ist jedoch eine Detailplanung durch einen Sachverständigen nötig. Die Umsetzung Bedarf ebenfalls einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen. Die Ersatzlebensstätten können umgehend geschaffen werden oder bei Bedarf im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen oder Umnutzungen.

CEF 3 Schaffung von Ersatzlebensstätten für verlorengelende Höhlenbäume

Für den Verlust von Lebensstätten (Höhlungen) durch Rodungen werden im Verhältnis 1 zu 1 in Abstimmung mit einem Sachverständigen witterungsbeständige Fledermausquartierkästen und Bruthöhlen an Nachbarbäumen montiert. Dazu wird ein Baumhöhlenkataster erstellt. Es sind witterungsbeständige Kästen zu wählen, die die Funktion der verlorengelenden Höhlung übernehmen können.

CEF 4 Habitatelemente für Zauneidechsen

Auf einer ausgewählten Fläche östlich von Gebäude 17 werden für Reptilien Habitatelemente aus Steinen und Totholz angelegt, Abgrabungen durchgeführt und Sandlinsen geschaffen.

Nicht alle erforderlichen Maßnahmen können mit städtebaurechtlichen Festsetzungen untermauert werden. Ihre Durchführung ist jedoch zur Einhaltung der Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG erforderlich. Im Zuge der Ausführungsplanung bzw. bei Bauanträgen sind die genannten Maßnahmen jedoch auch zu berücksichtigen, um eine gesetzeskonforme Realisierung zu gewährleisten. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen Erschließungsvertrag abgesichert.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind **öffentliche** und **private Grünflächen** auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung wurde getroffen um Freiräume sowie die bauliche Struktur des Gesamtgebiets räumlich zu gliedern und städtebaurechtlich zu sichern. Die Festsetzung erfolgt für einzelne Grünflächen mit einer bestimmten Zweckbestimmung um die ggf. erweiterte Nutzbarkeit und den Charakter dieser Grünflächen zu bestimmen. Einzelne Grünflächen, die sich unmittelbar seitlich oder hinter einer Baufläche befinden, sind mit der Zweckbestimmung **Gärten** festgesetzt. Gartentypische bauliche Anlagen, die dem Grüncharakter nicht widersprechen sind hier zulässig.

Weitere Grünflächen sind außerdem mit der Zweckbestimmung **Parkanlagen** festgesetzt. Hier sollen Grünräume als multifunktionell nutzbare Parkflächen gestaltet werden können. Einzelne bauliche Anlagen, die typischerweise in Parkanlagen angetroffen werden können, wie bspw. Bänke, Unterstände oder Pergolen sind hier zulässig. Dem Grüncharakter der Fläche dürfen sie allerdings nicht widersprechen.

Mit der Zweckbestimmung **Spielplätze** ist eine weitere Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Hier sind insb. die typischen Spielgeräte, Unterstände und sonstigen Anlagen auf Spielplätzen zulässig.

Auf den mit der Zweckbestimmung **Parkartige Anlagen** festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen lediglich auf maximal 10 % der Fläche und in Form von unbefestigten Wegen- oder Platzflächen sowie als Habitatelemente für Reptilien (bspw. aus Steinen und Totholz sowie als Abgrabungen und Sandlinsen) zulässig. Spielplätze, Sportanlagen, Leitungstrassen, Lagerplätze und sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig. Mit dieser Zweckbestimmung soll die bauliche Nutzbarkeit dieser Flächen auf ein Minimum begrenzt werden. Gleichzeitig soll ein extensiv gestalteter Gebietscharakter mit Aufenthaltsqualität entwickeln.

Ein Großteil der Grünflächen wurde **ohne besondere Zweckbestimmung** festgesetzt. Diese Flächen sind auf den allgemeinen Nutzungszweck (Anlage und Unterhaltung einer Grünfläche) beschränkt¹⁹. Eine zusätzliche bauliche Nutzung ist auf diesen Flächen nicht gewollt (lediglich Grundstückseinfriedungen sowie einige bestehende unterirdische Leitungsverläufe sind weiterhin zulässig, da durch sie keine Konflikte mit dem Zweck der Grünflächen zu erwarten sind).

¹⁹ Siehe hierzu auch: Beschluss d. BVerwG v. 27. Juli 1989 Aktenzeichen: BVerwG 4 NB 19/89.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen um auf ihren gesetzlichen Schutzstatus und die damit gebotene Rücksicht aufmerksam zu machen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Festsetzungen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

In der Planzeichnung sind die Bestimmungspunkte C und D gekennzeichnet. Zwischen diesen Punkten, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 2/1 ist eine durchgehende, mindestens 1,8 m hohe Einfriedung (bspw. Mauer oder Zaun) zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Im Abstand von bis zu 30 m von der Oberkante natürlicher Kliffs darf der Verlauf der Einfriedung innerhalb des Plangebiets von der Flurstücksgrenze abweichen. Diese Festsetzung wurde getroffen um den nördlich angrenzenden ruhigen und weitgehend nutzungsarmen Naturraum deutlich von baulich geprägten vergleichsweise intensiven Nutzung des Flurstücks Nr. 2/1 zu trennen.

Die Planzeichnung verortet Flächen für ein „Fledermausquartier 1“; ein „Fledermausquartier 2“ und von „Artenschutzhäusern“. Hierbei handelt es sich um Einrichtungen von Ersatzlebensstätten sowie um den Erhalt bestehender Lebensstätten gebäudebesiedelnder Daseinsformen. Die Festsetzung gilt gleichsam für die bestehenden Gebäude, die sich innerhalb der Flächen befinden. Diese Gebäude sind aus artenschutzrechtlichen Kriterien für diese Nutzung besonders geeignet. Neben ihrer artschuttfachlichen Eignung wurden die Standorte gewählt, da sie eine ihre relative Randlage aufweisen, wodurch Nutzungskonflikte (bspw. mit eventuellen Störquellen) vermieden werden können. Die Festsetzung dient der Sicherung geeigneter Flächen bzw. geeigneter Gebäude für diese Nutzung.

Die Grünflächen, die ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt wurden, grenzen zum Großteil an bestehende Waldflächen. Mit einer wechselnden Flächengestaltung mit teilweise mit Sträuchern und Bäumen bepflanzten Bereichen und teilweise offenen Wiesenbereichen soll hier eine Übergangszone zum Wald geschaffen werden. Diese soll noch keine eigene Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG MV begründen. Für einige Grünflächen die sich in größerer Entfernung zum Waldrand befinden, wird der beschriebene Wechsel ebenfalls für gestalterisch erstrebenswert erachtet. Aus diesen Gründen wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

„Auf den ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzten Grünflächen ist der von Bäumen überkronte und / oder mit Sträuchern bestandene Flächenanteil auf maximal 50 % begrenzt. Bis auf Grundstückseinfriedungen und unterirdische Leitungsverläufe innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, sind bauliche Anlagen in den Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung unzulässig.“

Bindungen zum Erhalt und Pflanzbindungen

Die Planung trifft auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB Festsetzungen zur Bindung zum Erhalt von bestehenden Bäumen sowie Pflanzbindungen für zusätzliche Bäume. Dies geschieht aus der grundsätzlichen Bestrebungen heraus, das Plangebiet insgesamt sensibel zu entwickeln und die prägende Vegetation möglichst zu erhalten. Vergleichsweise große Bäume prägen den Charakter der bestehenden bebauten Flächen sowie der Grünflächen besonders mit. Sie sind daher ab einen gewissen Stammumfang (ab 50 cm StU) mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Pflanzbindungen für ergänzende Bäume sind in bestimmten großflächigen Verkehrsflächen festgesetzt um – in Vereinbarkeit mit der Erschließungsfunktion dieser Flächen – eine Begrünung zu erwirken. Die Aufenthaltsqualität dieser Flächen soll damit verbessert werden.

Zuordnung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Für den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG werden folgende Maßnahmen auf der Fläche Gemarkung der Gemeinde erbracht:
- Ersatzaufforstung durch

Außerdem werden auf den hierfür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Plangebiets Parkartige Grünanlagen angelegt. Beide Maßnahmen werden dem Bebauungsplan in der Höhe des erforderlichen Ausgleichs von Flächenäquivalenten gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Zum Gegenwärtigen Stand der Planung finden finale Abstimmungen bezüglich konkreter externer Ausgleichsmaßnahmen statt. Bis zum Satzungsbeschluss werden die obig noch fehlenden Inhalte feststehen und ergänzt werden.

3.8 Wald

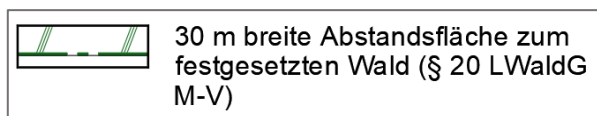
Erhalt von Waldflächen

Der Wald ist unverzichtbare Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere (§ 1 Abs. 1 LWaldG M-V). Aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt sowie seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion stehen der Erhalt und die Mehrung des Waldes im Interesse der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 2 LWaldG M-V). Neben diesen forstrechtlichen Aspekten ist der Erhalt von Waldflächen im Plangebiet auch für den Charakter des Ortes von Relevanz. Er stellt einen nicht unwesentlichen weichen Standortfaktor gleichermaßen für kreativ- und tourismuswirtschaftliche Nutzungen dar. Um diesen Standortfaktor zu bewahren, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die bestimmte Waldflächen städtebaurechtlich sichern. Dies geschieht in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB durch die Festsetzung von Flächen für Wald. Gleichwohl ist auch der Eingriff in bestimmte Waldflächen in Form von Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V erforderlich (siehe unten).

Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist gem. § 20 LWaldG M-V grundsätzlich ein Abstand von 30 m zum Wald zu berücksichtigen. Um die Flächen zu markieren, bei denen diese Regelung zukünftig zu

berücksichtigen sein wird, wurde der Waldabstand mit dem Planzeichen „30 m breite Abstandsfläche zum festgesetzten Wald“ nachrichtlich übernommen. Die Waldabstandsflächen der gegenwärtig festgestellten Waldflächen wurden bewusst nicht in die Planzeichnung übernommen, da sich die Fläche des Waldes innerhalb des Plangebiets durch Waldumwandlung verkleinern soll. Die zukünftigen Waldabstandsflächen sind es, die für den geplanten baulichen Nutzungen relevant sein werden.



Links: Planzeichen für Waldabstandsflächen

Für die geplanten Baufelder innerhalb der im Plan abgebildeten Abstandsflächen sind die forstrechtlichen Bestimmungen der WAbstVO M-V (auch zukünftig) zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan sind die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Punkt I.1.4 Satz 1 so gefasst, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb der Waldabstandsflächen eingeschränkt sind. Die geplanten Nutzungsarten sind demnach nur bei solchen baulichen Nutzungen zulässig,

- „bei denen es sich um Wanderhütten ohne Übernachtungsmöglichkeiten, Unterstände oder Aussichtsplattformen handelt, die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen,
- bei denen es sich um Anlagen der Umweltbildung handelt, die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen und die sich ihrem Nutzungskonzept nach unmittelbar am Wald oder im Wald befinden müssen oder
- bei denen es sich um Anlagen handelt, die nicht dem vorübergehenden oder längeren Aufenthalt von Menschen dienen.“

Durch diese Bestimmungen werden die nach § 2 Nr. 1; 4 und 6 WAbstVO M-V zulässigen Nutzungen soweit wie möglich abgebildet. Bestimmte Nutzungen im Waldabstand, für die diese Regelungen der WAbstVO M-V Ausnahmemöglichkeiten eröffnen, werden auch durch Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig gemacht.

Eine solche – annähernd deckungsgleiche – Abbildung von Bestimmungen der WAbstVO M-V durch Festsetzungen im Bebauungsplan ist jedoch nur im Rahmen der durch das BauGB eröffneten Ermächtigungsgrundlage möglich. So konnten die drei in der oben beschriebenen Festsetzung (Teil B – Text unter Punkt I.1.4 Satz 1) geforderten Attribute nach der Art der baulichen Nutzung bestimmt und festgesetzt werden. Dies erfolgte auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO. Für die Festsetzung anderer Attribute, die sich nicht mehr durch die Art der baulichen Nutzung bestimmen lassen, beinhaltet § 9 BauGB sonst kaum Ermächtigungsgrundlagen, die für eine Festsetzung in Betracht kämen. Bspw. eröffnet der Gesetzgeber auch die Möglichkeit bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen festzusetzen. Dies wäre bspw. sinnvoll um etwa die technische Eignung von Gebäuden hinsichtlich ihrer Resistenz gegenüber der Gefahren durch Waldbrand und Windbruch einzufordern. Allerdings sind derlei Festsetzungen nur zulässig soweit sie entweder dem Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) oder dem Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) dienen. Die Festsetzung technischer Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Sinne der WAbstVO M-V sieht der Gesetzgeber nicht vor. Die Ermächtigungsgrundlage des BauGB erweist sich an dieser Stelle als unzureichend.

Für die einzelnen baulichen Nutzungen innerhalb der Waldabstandsflächen wird noch einmal einzelfallbezogen dargelegt, inwieweit die in der WAbstVO M-V geforderten Eigenschaften auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan gefordert werden können und inwieweit sie das nicht können.

Neben den möglichen Ausnahmen, die durch Satz 1 der o.g. Festsetzung abgebildet werden (Teil B – Text unter Punkt I.1.4) sind noch weitere Ausnahmen für bauliche Nutzungen in den Waldabstandsflächen geplant. Da der Bebauungsplan wie beschrieben nur im unzureichenden Umfang Festsetzungen treffen kann, können diese angestrebten Nutzungen im Waldabstand nur durch eine Öffnung der oben beschriebenen Einschränkungsregelung ermöglicht werden. Hierfür muss Satz 2 der textlichen Festsetzung unter Punkt I.1.4 bestimmte Bauflächen vollständig aus der Einschränkung ausklammern. Hiervon werden jedoch nur einzelne Flächen begünstigt. Außerdem erfolgten für diese Flächen während der Aufstellung des Bebauungsplans bereits Abstimmungen mit dem zuständigen Forstamt Torgelow. Es ist also absehbar, dass die gemäß WAbstVO M-V bestimmten Erfordernisse für eine Ausnahme bzw. Unterschreitung vom Waldabstand in den konkreten Fällen nachweisbar sind.

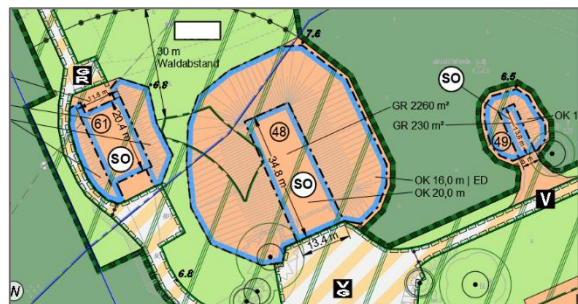
Im Folgenden wird einzelfallbezogen dargelegt, um welche bauliche Nutzungen es sich im Einzelnen handeln soll, welche Bestimmungen für eine Ausnahme oder Unterschreitung gemäß der WAbstVO M-V greifen, wieso diese erforderlich sind und wie diese Bestimmungen ggf. durch Festsetzungen im Bebauungsplan gestützt werden.

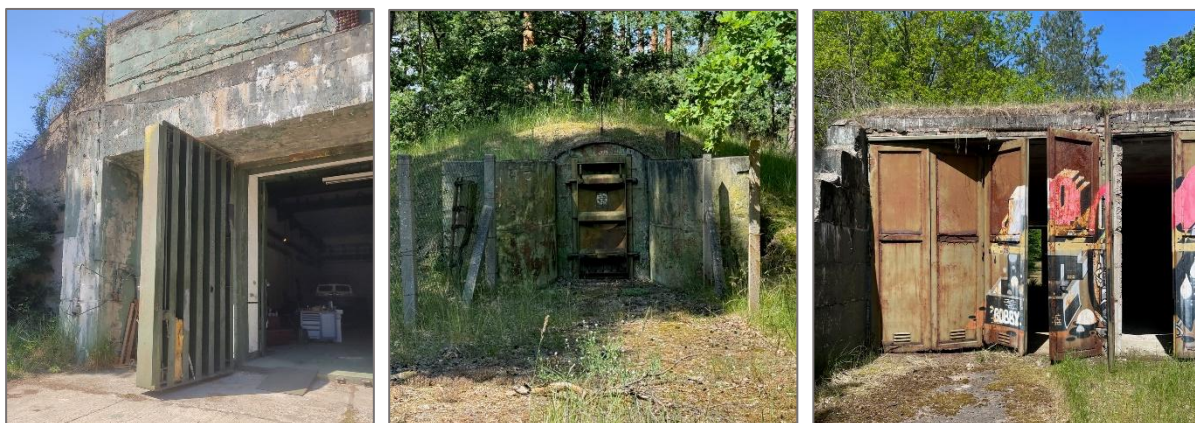
Einzelne bauliche Nutzungen innerhalb der Waldabstandsflächen

1. Ehemalige Bunkieranlagen (Gebäude Nr. 48; 49 und 61)

Die früheren Bunkieranlagen wurden während der militärischen Nutzung für die NVA zum Zweck der Luftverteidigung errichtet. Für diesen Zweck wurden sie baulich so ausgelegt, dass sie auch größeren Lasten standhalten könnten. So sind die Gebäude mit starken Stahlbetonwänden ausgestattet. Eine Messung der Wandstärke von Gebäude Nr. 48 ergab, dass diese mindestens 100 cm beträgt. Diese Bunkieranlage ist mit einer bis zu 800 cm starken Sandschicht überdeckt. Der kleine Bunker (Gebäude Nr. 49) ist mit einer Sandschicht von ca. 235 - 240 cm überdeckt und verfügt über eine Wandstärke von ca. 25,5 cm. Gebäude Nr. 61 ist mit einer Sandschicht von ca. 480 cm überdeckt und verfügt über eine Wandstärke von ca. 59 cm.

Angesichts ihrer baulichen Verfassung wird davon ausgegangen, dass die ehemaligen Bunker den Gefahren durch ggf. umstürzende Bäume und durch Waldbrand standhalten können.





Gebäude Nr. 48 (ehemaliger Lagerbunker für Flugabwehr-Raketen – hierbei handelt es sich vermutlich um einen Typenbau „MB 1“); Nr. 49 (ehemaliger Lagerbunker für Munition) und Gebäude Nr. 61 (ehemaliger sogenannter Durchfahrtsbunker für Montagearbeiten) - (Fotos v.l.n.r.).

Gemäß § 2 Nr. 3 WAbstVO M-V kann für „unterirdische Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstands vollständig überdeckt sind“ eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstands zugelassen werden. Die hier genannten Bedingungen für eine Ausnahme werden durch die Gebäude Nr. 48; 49 und 61 erfüllt.

Die Nutzbarmachung der Gebäude durch die Inanspruchnahme einer Ausnahme nach § 2 Nr. 3 WAbstVO M-V ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die ehemaligen Bunkeranlagen stellen mit ihren teils monolithischen Portalen besonders prägnante Gebäude der früheren militärischen Nutzung dar. Dieses bauliche Erbe der Vergangenheit macht die Geschichte des Ortes vermittelbar und prägt die charakteristische Atmosphäre des Geländes. Letztere wiederum stellt einen weichen aber nicht unbedeutenden Standortfaktor des Geländes für einen Standort für Kunst und Kreativwirtschaft dar.
- Die Weiternutzung bestehender Bausubstanz spart den Einsatz zusätzlicher grauer Energie und verursacht somit weniger Emissionen von Treibhausgasen.
- Sollten die Gebäude nicht wieder in Nutzung gebracht werden können, wären der Fortbestand von Leerstand und eine Verschärfung des Verfalls zu befürchten. Städtebauliche Missstände würden somit nicht behoben werden, sie würden sich sogar verschlimmern.
- Für die Realisierung eines auch wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepts kann auf die Integration der bereits bebauten Grundfläche nicht verzichtet werden. Die Planung eröffnet hier mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Nutzbarkeit für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke außerdem insb. Gewerbebetriebe kultureller und kreativer Produktion. Anhand der Besonderheiten der Bunker bieten sie sich besonders für Ausstellungen, kleinere Konzerte und Sessions, ein Tonstudio oder für einen escape room an.

Weil die Regelungsbefugnisse für Bebauungspläne durch das BauGB eingeschränkt sind, können die nach § 2 Nr. 3 WAbstVO M-V erforderlichen Eigenschaften der Gebäude nur teilweise im Bebauungsplan festgesetzt werden.

- Dass die Bunkeranlagen innerhalb des Waldabstands unterirdisch und vollständig mit Erde überdeckt sind, ist durch eine örtliche Bauvorschrift auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V gesichert. In der Planzeichnung sind die Flächen der Bunker daher mit dem Einschrieb für ein erdüberdecktes Dach versehen.
- Die Eigenschaft der ausreichenden Tragfähigkeit lässt sich anhand der Vorschriften des BauGB nicht festsetzen.

2. Ehemalige Betankungsanlage: Umweltbildungsprojekt mit Aussichtsplattform



Während der militärischen Nutzungszeit stand die Betankungsanlage im engen funktionalen Zusammenhang mit der Bunkeranlage. Hier bestehen noch kleinere Nebenanlagen und die noch großflächig versiegelten Flächen zeugen von der annähernd ovalen Form der früheren Zufahrt.

Auf der südlichen Fläche ist die Errichtung einer Hütte zum Zweck eines Umweltbildungsprojekts geplant. Auf der nördlichen Fläche ist im Zusammenhang mit dieser Nutzung eine Aussichtsplattform vorgesehen. Das Umweltbildungsprojekt soll gemeinsam mit Rewilding Oder Delta e.V. initiiert werden.

Gemäß § 2 Nr. 4 WAbstVO M-V kann für „Bebauungen, die ihrer Zweckbestimmung entsprechend notwendigerweise unmittelbar im oder am Wald stehen und dem allgemeinen Besucherverkehr dienen, wie Wanderhütten ohne Übernachtungsmöglichkeiten, Aussichtshütten und -plattformen oder Rastplätze (...)“ eine Ausnahme von der Einhaltung des Waldabstands zugelassen werden.

Folgende Gründe sprechen für die Erforderlichkeit der Nutzung im Allgemeinen und für die Standortwahl innerhalb der Waldabstandsflächen im besonderem:

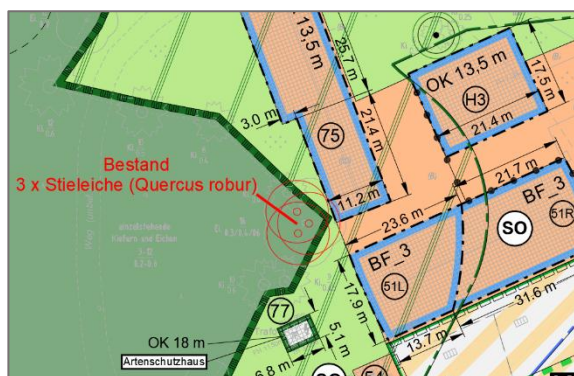
- Die Lage unmittelbar am Wald bietet beste Voraussetzungen für ein aktives, greifbares und einprägsames Lernen. Lerninhalte die sich auf den Wald und die ökologischen Besonderheiten der Haffregion beziehen, können hier ideal veranschaulicht werden. Die unmittelbare Nähe zur Natur fördert – gerade auch im Gegensatz zum „Lernen im Klassenzimmer – ein stärkeres Umweltbewusstsein.
- Zusätzlich bietet die Lage innerhalb eines Konversionsprojekts gute Möglichkeiten, ebenfalls ein umweltbewusstes Bauen im Bestand zu vermitteln.
- Mit den Flächen der ehemaligen Betankungsanlage können bereits bebaute Flächen genutzt werden. Damit können andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft eingespart werden. Außerdem können dadurch die historischen Bezüge zur militärischen Vergangenheit veranschaulicht werden.
- Einzelne Bauteile können für die Nutzung als Umweltbildungsprojekt wieder genutzt werden. So kommen zumindest die bereits liegenden Betonplatten für die weitere Nutzung als Verbindungsgang in Betracht. Durch die Weiternutzung kann der Einsatz zusätzlicher Baustoffe und zusätzlicher Grauer Energie gespart werden. Die Wahl der

Fläche befördert in diesem Sinne auch eine sparsamere Bilanz von Treibhausgasemissionen.

Da die geplanten Bebauungen dem allgemeinen Besucherverkehr dienen sollen und für den Zweck der Umweltbildung unmittelbar im oder am Wald gelegen sein müssen, wird davon ausgegangen, dass eine Ausnahme nach § 2 Nr. 4 WABstVO M-V erteilt werden kann.

Durch die Regelung im Teil B – Text unter Punkt I.1.4 Satz 1 werden innerhalb der Waldabstandsflächen folgende Nutzungen zugelassen: *„Wanderhütten ohne Übernachtungsmöglichkeiten, Unterstände oder Aussichtsplattformen (...), die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen“* sowie *„Anlagen der Umweltbildung (...), die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen und die sich ihrem Nutzungskonzept nach unmittelbar am Wald oder im Wald befinden müssen“*. Die Vorgabe nach § 2 Nr. 4 WAbstVO M-V kann somit durch eine Festsetzung des Bebauungsplans gestützt werden.

3. Teile der Gebäude Nr. H 3 und Nr. 51



Innerhalb der Waldflächen, die sich in nächster Nähe zum Gebäude Nr. H 3 befinden, stehen drei Stieleichen (*Quercus Robur*).

Bei einer fachlichen Inaugenscheinnahme durch das zuständige Forstamt Torgelow wurde festgestellt, dass sich diese Bäume – auch unter Berücksichtigung des örtlichen Bodensubstrats – an diesem Standort nicht über eine Höhe von 25 m entwickeln werden. Für die Wiedernutzung des Gebäudes Nr. H 3 sowie für die rechte Seite des Gebäudes Nr. 51 (in Planzeichnung mit „51R“ gekennzeichnet) liegen damit die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Waldabstands nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 WAbstVO M-V vor.

Nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 WAbstVO M-V sind Unterschreitungen des Waldabstands ausnahmsweise zulässig wenn bei einem Vorhaben *„dauerhaft gewährleistet ist, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.“*

Mit der fachlichen Einschätzung der örtlich zu erwartenden Baumhöhe von maximal 25 m, kann eingeschätzt werden, dass für die Gebäude und Gebäudeteile außerhalb eines 25 m – Radius um die Stieleichen keine Beeinträchtigungen für den mit dem Waldabstand beabsichtigten Schutzzweck zu erwarten sind. Das im § 3 Abs. 2 WAbstVO M-V geforderte Kriterium für eine Unterschreitung des Waldabstands wird daher als erfüllt angesehen.

Aus folgenden Gründen wird die Unterschreitung des Waldabstands im vorliegenden Fall erforderlich:

- Bei den Gebäuden Nr. H 3 und Nr. 51 handelt es sich um Teile des baulichen Erbes aus der ehemals militärischen Nutzung durch die NVA. Der Erhalt dieses Erbes macht die Geschichte des Ortes vermittelbar.
- Die Bestandsgebäude prägen die charakteristische Atmosphäre des Geländes, die wiederum einen weichen aber nicht unbedeutenden Standortfaktor für Kunst- und Kreativwirtschaftliche Nutzungen darstellt.
- Mit dem Umbau bestehender Gebäude können andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft eingespart werden (Stichwort Flächenverbrauch). Ebenfalls gespart werden kann der Einsatz materieller und finanzieller Ressourcen, die beim Neubau andernorts anfallen würden.
- Die Weiternutzung bestehender Bausubstanz spart den Einsatz zusätzlicher grauer Energie und verursacht somit weniger Emissionen von Treibhausgasen – selbst in Fällen wenn nur wenige Bauteile wiedergenutzt werden können. Den im Einzelfall ggf. höheren Bau-/ Sanierungskosten ist der Erhalt charakteristischer Bezüge zum historischen Erbe entgegenzuhalten. So kommen bei Gebäude Nr. H 3 insb. die bereits versiegelte Bodenplatte sowie die Tragwerksbauteile des charakteristischen Runddachs für eine Wiederverwendung in Frage.
- Die Baubranche ist laut BBSR für ca. 40% der deutschen Treibhausgasemissionen verantwortlich²⁰. Im Gegensatz bspw. zum Energiesektor sind die Entwicklungsansätze hin zu einer emissionsärmeren Bauwirtschaft allerdings noch relativ mager. Auch unter Berücksichtigung von Aspekten eines umweltfreundlichen „Bauen im Bestand“ ist es daher sinnvoll einen möglichst großen Anteil der bestehenden Bausubstanz wiederzuverwenden.
- Für die Realisierung eines auch wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepts ist die Nutzbarkeit möglichst umfangreicher Bauflächen für den mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen erforderlich.

Das gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 WAbstVO M-V erforderliche Kriterium einer „örtlichen Gegebenheit“, die geeignet ist den „mit dem Waldabstand beabsichtigte(n) Schutzzweck“ nicht zu beeinträchtigen, ist im vorliegenden Fall durch die maximale Höhe der bestehenden drei Stieleichen gegeben.

Das BauGB beinhaltet allerdings keine Ermächtigungsgrundlage, mit der sich die maximale Wuchshöhe von Bäumen festsetzen ließe. Es ist daher nicht möglich, die Vorgabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 WAbstVO M-V durch eine Festsetzung im Bebauungsplan abzusichern.

²⁰ BBSR (Hg.); Lützkendorf, Thomas 2021: Klimaschutz im Gebäudebereich. Grundlagen, Anforderungen und Nachweismöglichkeiten für klimaneutrale Gebäude – ein Diskussionsbeitrag. verfügbar <<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-33-2021.html>> abgerufen zuletzt am 07.10.2025.

4. Teile von Gebäude Nr. 15



Innerhalb der Waldflächen, die sich in nächster Nähe zum Gebäude Nr. 15 befinden (in der Abbildung Links rot gestrichelt umrandet), war zum Zeitpunkt der Waldfeststellung im April 2024 nur ein sehr junger Aufwuchs mit Pappeln festzustellen.

Der an dieser Stelle noch junge Wald war zwar zu diesem Zeitpunkt noch nicht geeignet am Gebäude Nr. 15 Schäden durch Windbruch oder Waldbrand zu verursachen. Nach fachlicher Einschätzung des Forstamts Torgelow waren die Pappelgehölze allerdings durchaus geeignet bei vollem Aufwuchs eine Höhe von ca. 30 m zu erreichen. Hiermit wäre die Gefahr durch Windbruch oder Waldbrand durchaus ernst zu nehmen.

Da die Pappelgehölze aber weder ökologisch noch ökonomisch als übermäßig wertgebend für den Wald anzusehen sind, ist nun die Pflanzung von anderen standortgerechten Laubbäumen vorgesehen. Die schnell wachsenden und gegenüber Sturm weniger stabilen Pappeln sollen dabei durch den Aufwuchs bspw. folgender Arten ersetzt werden:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotblühende Kastanie (*Aesculus carnea*).

Mit dem Forstamt Torgelow wurde abgestimmt, dass bei diesen Arten am betreffenden Standort mit einer maximalen Wuchshöhe von 23 m zu rechnen ist.

Durch die Etablierung dieser Laubgehölzarten wird im Übrigen auch eine Umstrukturierung des Waldes hin zum Mischwald befördert.

Sobald sich der Aufwuchs der geplanten Arten gegenüber dem Pappelbestand durchsetzt, können die Voraussetzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 WAbstVO M-V für die Teilflächen des Gebäudes Nr. 15, die sich im Waldabstand befinden, als erfüllt angesehen werden. Nach Abstimmung mit dem Forstamt Torgelow ist die Unterschreitung des Waldabstands dann möglich.

Aus folgenden Gründen wird die Unterschreitung des Waldabstands im vorliegenden Fall erforderlich:

- Bei Gebäude Nr. 15 handelt es sich um einen Teil des baulichen Erbes aus der ehemals militärischen Nutzung durch die NVA. Der Erhalt dieses Erbes macht die Geschichte des Ortes vermittelbar.
- Das Gebäude befindet sich am nördlichen Ende einer langen Symmetrieachse, die die gesamte Struktur der ehemaligen Kasernenanlage maßgeblich prägt. Das südliche Ende der Achse bildet das Gebäude Nr. 2; das ehemalige Offiziershaus. Beide Gebäude fungieren gewissermaßen als Kopfbau. Anhand der prominenten Lage des Gebäudes innerhalb dieser Struktur ist es aus städtebaulichen Gesichtspunkten besonders erhaltenswert.

- Die Bestandsgebäude prägen die charakteristische Atmosphäre des Geländes, die wiederum einen weichen aber nicht unbedeutenden Standortfaktor für kunst- und kreativwirtschaftliche Nutzungen darstellt.
- Mit dem Umbau bestehender Gebäude können andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft eingespart werden (Stichwort Flächenverbrauch). Ebenfalls gespart werden kann der Einsatz materieller und finanzieller Ressourcen, die beim Neubau andernorts anfallen würden.
- Die Weiternutzung bestehender Bausubstanz spart den Einsatz zusätzlicher grauer Energie und verursacht somit weniger Emissionen von Treibhausgasen. Gerade auch die Teile von Gebäude Nr. 15, die sich innerhalb des Waldabstands befinden, weisen eine vergleichsweise gute bauliche Verfassung auf. Die Wiedernutzung von Bausubstanz ist hier besonders gut möglich.
- Die Baubranche ist laut BBSR für ca. 40% der deutschen Treibhausgasemissionen verantwortlich²¹. Im Gegensatz bspw. zum Energiesektor sind die Entwicklungsansätze hin zu einer emissionsärmeren Bauwirtschaft allerdings noch relativ mager. Auch unter Berücksichtigung von Aspekten eines umweltfreundlichen „Bauen im Bestands“ ist es daher sinnvoll einen möglichst großen Anteil der bestehenden Bausubstanz wiederzuverwenden.
- Für die Realisierung eines auch wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepts ist die Nutzbarkeit möglichst umfangreicher Bauflächen für den mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen erforderlich.

Das gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 WAbstVO M-V erforderliche Kriterium einer „örtlichen Gegebenheit“, die geeignet ist den mit dem Waldabstand beabsichtigten Schutzzweck nicht zu beeinträchtigen, ist im vorliegenden Fall gegeben, sobald sich der Aufwuchs der geplanten niedrigwachsenden Laubbäume etabliert hat.

Grundsätzlich ermöglicht es das BauGB mit der Ermächtigungsgrundlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB einzelne oder mehrere Bäume zur Bepflanzung und / oder zum Erhalt festzusetzen. Eben jene Ermächtigungsgrundlage regelt jedoch auch dass eine solche Festsetzung auf Landwirtschaftsflächen und Waldflächen nicht erlaubt ist. Das BauGB bietet damit keine geeignete Grundlage um die Vorgabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 WAbstVO M-V durch eine Festsetzung im Bebauungsplan abzusichern.

5. sonstige bauliche Nutzungen

Für die übrigen baulichen Anlagen innerhalb des Waldabstands sind keine Ausnahmen oder Unterschreitungen vorgesehen. Hierfür liegen die erforderlichen Voraussetzungen nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Torgelow nicht vor. Die Bestandsgebäude bzw. Teile von Gebäuden sowie angrenzende Flächen innerhalb dieser übrigen Abstandsflächen sollen für Nutzungen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen zur Verfügung stehen. Hier kommen insbesondere folgende Nutzungen in Frage:

- Anlagen des ruhenden Verkehrs

²¹ BBSR (Hg.); Lützkendorf, Thomas 2021: Klimaschutz im Gebäudebereich. Grundlagen, Anforderungen und Nachweismöglichkeiten für klimaneutrale Gebäude – ein Diskussionsbeitrag. verfügbar <<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-33-2021.html>> abgerufen zuletzt am 07.10.2025.

- Versorgungstechnische Anlagen
- Spielplätze
- Lagerflächen
- Artenschutzhäuser
- Freizeitgärtnern
- temporäre Kunst
- sonstige Events zur kurzzeitigen Nutzung (Pop-Up-Events; Graffiti-Workshop etc.)

Mit der textlichen Festsetzung im Teil B – Text unter Punkt I.1.4 Satz 1 wird für solche Nutzungen ein Zulässigkeitsraum eröffnet.

Waldumwandlung

Mit dem Bebauungsplan werden einige Flächen des bisher festgestellten Waldes zur Umwandlung vorgesehen. Nach § 15 LWaldG M-V ist eine Waldumwandlung die Überführung von Wald in eine andere Nutzungsart. In aller Regel geht die Umwandlung mit der Rodung von Wald einher – Das LWaldG M-V sieht im § 15 Abs. 10 aber auch den Fall einer Waldumwandlung ohne Rodung vor. Nach den Bestimmungen des § 15 LWaldG M-V gelten für Waldumwandlungen folgende Voraussetzungen:

- *§ 15 Abs. 3 LWaldG M-V*
„Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Belange der Allgemeinheit sowie die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Erfordernisse der forstlichen Rahmenplanung sowie der Raumordnung und Landesplanung sind zu berücksichtigen.“
- *§ 15 Abs. 4 LWaldG M-V*
„Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere
 - 1. bei wesentlicher Beeinträchtigung von Wald mit besonderer Schutz- oder Erholungsfunktion oder*
 - 2. bei wesentlicher Gefährdung benachbarter Waldflächen oder*
 - 3. bei fehlender Notwendigkeit einer Umwandlung der vorgesehenen Fläche für den beabsichtigten Zweck oder*
 - 4. bei Unzulässigkeit der Umwandlung nach anderen Rechtsvorschriften oder*
 - 5. wenn der Wald dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dient oder*
 - 6. wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.“*

Auffällig ist die abweichende Begriffswahl zwischen den „Belangen der Allgemeinheit“ in § 15 Abs. 3 LWaldG M-V und dem „öffentlichem Interesse“ im § 15 Abs. 4 LWaldG M-V. Im Kontext von § 15 beziehen sich allerdings beide Begriffe auf verschiedene Aspekte und Anliegen, die aus Sicht des Gemeinwohls zum einen für den Erhalt bestimmter Waldflächen und zum

anderen für deren Umwandlung zugunsten einer anderen Nutzungsart sprechen. § 15 fordert eine Abwägung die die Argumente für beide Optionen berücksichtigt.

Es mag an dieser Stelle dahingestellt bleiben, dass sich die Bedeutung der Begriffe „*Belange der Allgemeinheit*“ und „*öffentliches Interesse*“ in Nuancen unterscheiden. Da im Zuge eines Bebauungsplans keine tiefergreifende verwaltungsrechtliche Begriffsdiskussion erfolgen kann, wird diesem Unterschied vorliegend keine Bedeutung beigemessen. Für die Entscheidung ob eine Waldumwandlung statthaft sein wird oder nicht, wird hingegen die angemessene Gewichtung einzelner Aspekte und Anliegen des Gemeinwohls von größerer Bedeutung sein. Seitens der Planung erfolgen hier eine Auflistung und eine Bewertung zur Frage der geplanten Umwandlungsflächen im Plangebiet. Die abschließende Entscheidung über diese Abwägung bleibt jedoch der zuständigen Forstbehörde vorbehalten.

Da innerhalb des Plangebiets eine gewisse Anzahl an Einzelflächen zur Umwandlung vorgesehen ist, wird in Bezug auf diese Einzelfälle und die dort jeweils zu berücksichtigenden abwägungsrelevanten Aspekte eingegangen. Jedoch können diese Einzelflächen nicht gänzlich herausgelöst aus dem Kontext der Gesamtplanung gesehen werden. Zunächst wird daher geprüft ob die im § 15 Abs. 4 LWaldG M-V genannten Versagensgründe für die Gesamtplanung ausgeschlossen werden können (siehe untenstehende Tabelle).

Versagensgründe

(§ 15 Abs. 4 LWaldG M-V)	
1. wesentliche Beeinträchtigung von Wald mit besonderer Schutz- oder Erholungsfunktion	Versagensgrund liegt für Gesamtgebiet nicht vor Wald mit besonderer Schutz- oder Erholungsfunktion ist von den geplanten Umwandlungsflächen nicht erfasst. Die Funktion des nördlich anliegenden Küstenschutzwaldes wird durch die vorgesehenen Umwandlungen nicht beeinträchtigt.
2. wesentliche Gefährdung benachbarter Waldflächen	Versagensgrund liegt für Gesamtgebiet nicht vor Die vorgesehe Umwandlung steht dem Fortbestand und der forstlichen Weiterentwicklung der benachbarten Waldflächen nicht entgegen.
3. fehlende Notwendigkeit einer Umwandlung der vorgesehenen Fläche für den beabsichtigten Zweck	Versagensgrund liegt für Gesamtgebiet absehbar nicht vor, wird aber für einzelne Umwandlungsflächen weiter geprüft Die Umwandlung der vorgesehenen Flächen ist zum Erreichen der vorgesehenen Nutzungszwecke und städtebaulichen Ziele erforderlich. Siehe unten zu abwägungsrelevanten Aspekten einzelner Umwandlungsflächen.

4. Unzulässigkeit der Umwandlung nach anderen Rechtsvorschriften	Versagensgrund liegt für Gesamtgebiet nicht vor Ein großer Teil des Plangebiets wird ohnehin aus einem hier geltenden Landschaftsschutzgebiet ausgegrenzt-Soweit die Schutzverordnung einer Waldumwandlung entgegengestanden hätte wird diese Hürde damit auch ausgeräumt. Andere Rechtsvorschriften die den vorgesehenen Umwandlungen entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt.
5. der Wald dient dem Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Versagensgrund liegt für Gesamtgebiet nicht vor Der von den geplanten Umwandlungsflächen betroffene Wald sowie die benachbarten Waldflächen erfüllen keine Schutzfunktion im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
6. der Wald ist von wesentlicher Bedeutung für die • Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die forstwirtschaftliche Erzeugung, • das Landschaftsbild oder • die Erholung der Bevölkerung	Versagensgrund liegt für Gesamtgebiet absehbar nicht vor, wird aber für einzelne Umwandlungsflächen weiter geprüft • <i>Die betroffenen Waldflächen sind durch den vorliegenden Gehölzbestand und die anthropogene Vorprägung des Gebiets (versiegelte Flächen, Ummauerung der ehemaligen Kaserne, Störwirkungen etc.) nur von allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,</i> • <i>Bisher erfolgten nur geringe Aktivitäten der forstwirtschaftlichen Erzeugung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen ist in dieser Hinsicht als unterdurchschnittlich zu bewerten,</i> • <i>Die betroffenen Waldflächen sind durch die bisher nur eingeschränkte Einsehbarkeit und die durchschnittliche Wertigkeit des Gehölzbestandes von maximal allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild,</i> • <i>Die betroffenen Waldflächen sind durch die bisher nur eingeschränkte Zugänglichkeit und Einsehbarkeit sowie</i>

	<i>der Ferne zu öffentlichen Waldwegen von unterdurchschnittlicher Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung.</i>
7. sonstiges überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt des Waldes.	Versagensgrund wird für einzelne Umwandlungsflächen weiter geprüft. siehe unten

Tab. Versagensgründe

Rechte, Pflichten und wirtschaftliche Interessen der Waldbesitzerin

Gemäß § 15 Abs. 3 Satz 1 LWaldG M-V sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers in die Abwägung mit den Belangen der Allgemeinheit zu stellen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die vorgesehenen Umwandlungsflächen in Besitz der Ritawerda Verwaltungsgesellschaft mbH, also der Projektträgerin, befinden. Diese hat ein hohes wirtschaftliches Interesse daran, bestimmte Waldflächen zugunsten baulicher Nutzungen umzuwandeln. Die betroffenen Flächen werden forstwirtschaftlich kaum genutzt, so dass das wirtschaftliche Interesse aus Sicht der Waldbesitzerin für die Waldumwandlung spricht.

Die Pflichten von Waldbesitzern, den Wald ordnungsgemäß zu bewirtschaften und zu pflegen sprechen im Allgemeinen gegen eine Umwandlung. Es gehört jedoch auch zu den Rechten von Waldbesitzern, eine Waldumwandlung zugunsten einer bestimmten Folgenutzung anzustreben. Für die einzelnen Umwandlungsflächen werden die jeweiligen Argumente dargelegt, die aus Sicht der Belange der Allgemeinheit für eine Umwandlung sprechen.

Erfordernisse der forstlichen Rahmenplanung

Gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 LWaldG M-V sind für die Umwandlung die Erfordernisse der forstlichen Rahmenplanung zu berücksichtigen. Die forstliche Rahmenplanung trifft zum Gesamtgebiet folgende Aussagen:

- Die Waldfunktionskarte (abgerufen im Landesgeoportal GAIA) stellt im nordwestlichen Bereich des Plangebiets den (nach § 13 LWaldG M-V ohnehin besonders geschützten) Küstenschutzwald dar. Dies betrifft die Waldflächen die einen Abstand von bis zu 300m zur Mittelwasserlinie haben. Hier sind keine Umwandlungsflächen geplant.
- Ferner stellt die Waldfunktionskarte parallel zur Landstraße L 31 einen Bereich als Lärmschutzwald dar. Ein weiterer Bereich parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ebenfalls als Lärmschutzwald markiert. Laut Erläuterungsband zur Waldfunktionskartierung²² ist die Darstellung des Lärmschutzwaldes ohne förmliche Festsetzung.

Es ist nicht vorgesehen Teile des dargestellten Lärmschutzwalds umzuwandeln. Die dargestellten Flächen für den Lärmschutzwald überschneiden sich nur geringfügig mit

²² Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (Hg.) 2016: Erläuterungsband zur Waldfunktionenkartierung. Verfügbar: <<https://www.wald-mv.de/Forstbehoerde/forstliche-rahmenplanung-oeffentliche-waldfunktionen/>> aufgerufen zuletzt am 08.10.2025.

angestrebten Umwandlungsflächen. Das Thema Lärmschutzwald wird daher im Folgenden näher beleuchtet.

Zunächst ist zu sagen, dass der Erläuterungsband die Abgrenzung des Lärmschutzwaldes nach zwei Maßgaben erfasst: 1. den direkten Wirkungsbereich von Lärmquellen (hier bis 100 m entlang der Landesstraße) und 2. die direkte Umgebung von Schutzobjekten (hier bis 100 m um den Ortsteil „Altwarp Siedlung“).

Innerhalb des 100-Abstands um den Ortsteil „Altwarp Siedlung“ ist keine Waldumwandlung vorgesehen. Dies ist allerdings innerhalb des direkten Wirkungsbereichs von 100 m parallel zur Landstraße der Fall. Hier ist zu beachten, dass die Lärmschutzfunktion innerhalb des Plangebiets bereits durch die Mauer erbracht wird, die rings um das ehemalige Kasernengelände führt. Diese Mauer ist zwischen ca. 1,80 m und 2,10 m hoch und baulich intakt.

Der Erläuterungsbericht führt die lärmindernde Funktion des Lärmschutzwaldes darauf zurück, dass Schalldruck durch *„(die) Bodendecke, Äste, Zweige, Laub und Nadeln bis zu einem gewissen Grad (...)“* absorbiert, reflektiert und durch wiederholte Reflexion an Stämmen und Ästen gestreut wird. Durch die vorhandene Mauer dringen jedoch kaum Lärm oder störende Geräusche seitens der Landstraße in den Wald auf der Kasernenseite vor – zumindest nicht in einem erheblichen Ausmaß.

Weiterhin berücksichtigt der Erläuterungsbericht eine gewisse subjektive Dämmwirkung, da Geräuschquellen durch einen 100 m tiefen Wald optisch abgeschirmt sind. Durch die bestehende (blickdichte) Mauer ist diese subjektive Wirkung bereits erfüllt, so dass die Geräusche der Straße innerhalb des Kasernengeländes subjektiv nicht bemerkenswert sind. Es lässt sich daher feststellen, dass der Wald hier gegenwärtig keine Funktion für den Lärmschutz erfüllt.

Hinsichtlich der abzusehenden Entwicklung ist festzuhalten, dass die Mauer nach Aussagen ihrer Eigentümerin erhalten bleibt. Lediglich für Erschließungszwecke und zur Gewährleistung des Allgemeinen Betretungsrecht des Waldes nach § 28 LWaldG M-V sind an bestimmten Stellen Lücken vorgesehen (bspw. am Tor neben Gebäude Nr. 1 sowie an der Grenze zum Flurstück 1/6). Es ist angesichts dessen zu erwarten, dass die Mauer ihre Funktion für den Lärmschutz in absehbarer Zeit nicht verlieren wird. Dadurch steht ebenfalls zu erwarten, dass dem Wald hinter der Mauer auch zukünftig keine besondere Lärmschutzfunktion gegenüber der Landstraße zukommen wird.

Angesichts dessen geht die Planung nicht davon aus, dass der in der Waldfunktionskarte abgebildete Lärmschutzwald den vorgesehenen Umwandlungsflächen entgegenstehen wird.

Weitere Inhalte bzw. Erfordernisse der forstlichen Rahmenplanung, die den vorgesehenen Umwandlungsflächen entgegenstehen könnten sind nicht bekannt.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 LWaldG M-V sind für die Umwandlung die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Unter Punkt 1.5 dieser Begründung wurde bereits geprüft ob der Bebauungsplan mit den einschlägigen Plansätzen der Raumordnung und Landesplanung konform geht. Die zuständige Raumordnungsbehörde (AfRL VP) wurde im Zuge dessen bei der Aufstellung der Planung beteiligt. Eine zustimmende

Stellungnahme dieser Stelle zum Entwurfsstand von Oktober 2024 liegt vor. Auch wenn sich die Planung seitdem besonders in Hinsicht auf forstliche Belange deutlich geändert hat, wird davon ausgegangen, dass die Plansätze des LEP und des RREP-VP bzgl. Land- und Forstwirtschaft weiterhin berücksichtigt bleiben. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gegen die vorgesehene Umwandlung sprechen.

Belange der Allgemeinheit und öffentliches Interesse am Erhalt des Waldes.

Der Wald ist unverzichtbare Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere (§ 1 Abs. 1 LWaldG M-V). Aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt, seiner Nutzungs- sowie Schutz- und Erholungsfunktionen stehen der Erhalt und die Mehrung des Waldes im Interesse der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 2 LWaldG M-V). Die betrifft grundsätzlich alle Waldflächen innerhalb des Plangebiets – auch diejenigen die zur Umwandlung vorgesehen sind. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Funktionen der betroffenen Waldflächen keine außerordentliche Ausprägung entfalten.

Der wirtschaftliche Nutzen der betroffenen Waldflächen ist marginal. So wachsen hier keine Gehölze die forstwirtschaftlich von höherem Wert sind. Hinsichtlich ihrer Nutzfunktion kann in die Abwägung also kein gewichtiges Interesse am Erhalt der Flächen eingestellt werden.

Hinsichtlich der Bedeutung für die Umwelt kann anhand der Biotoptypenkartierung beurteilt werden, dass die betroffenen Waldflächen insgesamt als „Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte“ zu klassifizieren ist. Damit kommt ihm eine allgemeine Funktion zu. Waldbiotope, die eine höhere ökologische Wertigkeit genießen (bspw. der geschützte Dünen-Kiefernwald) sind von der geplanten Waldumwandlung aber nicht betroffen. Eine besondere Schutzfunktion nehmen die betroffenen Flächen nicht wahr. Auch kommt den Flächen gegenwärtig nur eine eingeschränkte Erholungsfunktion für die Allgemeinheit zu. Dies liegt an der bisher eingeschränkten Zugänglichkeit des Geländes, aber auch daran, dass sich in der näheren Umgebung andere Waldgebiete und insb. die Strände in Altwarp und seinem Ortsteil „Altwarp Siedlung“ für Erholungszwecke besser anbieten.

Neben diesen forstrechtlichen Aspekten ist der Erhalt von Waldflächen im Plangebiet auch für den Charakter des Ortes von Relevanz. So stellen der Charme der historischen Bebauung (die sich gegenwärtig zum Teil noch in einem ruinösen Zustand befindet), die Nähe zum Haff und der unmittelbare räumliche Bezug zum Wald besonders prägende Standorteigenschaften des Gebiets dar.

Nach Realisierung der vorgesehenen Umwandlungsflächen werden jedoch noch hinreichend Waldflächen verbleiben, die den gewünschten Charakter weiterhin erzielen. Diese Flächen sind mit einer Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Außerdem werden sich die besonderen Standortvorteile, die sich aus dem natürlichen Charakter des Gebiets insb. für kreative Zielgruppen ergeben, nur dann schöpfen lassen, wenn auch bauliche Nutzungen innerhalb der geplanten Flächen zulässig sind. Dies ist wiederum nur mit dem Erreichen der Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans einschließlich der geplanten Waldumwandlung möglich.

Um bei der Verwirklichung des Nutzungskonzepts möglichst wenig Konflikte mit den forstlichen Interessen aufkommen zu lassen, wurden die geplanten Bauflächen im Zuge des Planungsprozesses mehrfach reduziert. Dem Grundsatz wonach Bauleitplanungen

Waldflächen nur im notwendigen Umfang zur Umnutzung vorsehen sollen (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird damit ebenso nachgekommen wie einer angemessenen Berücksichtigung der Funktionen des Waldes (§ 10 Nr. 1 LWaldG M-V).

Belange der Allgemeinheit und öffentliches Interesse an der Waldumwandlung

Wie unter Punkt 1.5 „Öffentliches Interesse“ ausführlich dargelegt steht die Aufstellung des Bebauungsplans und dessen Realisierung grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Im Folgenden wird deshalb dargelegt, inwiefern sich daraus ein öffentliches Interesse an die Umwandlung der vorgesehenen Waldflächen in ihrer Gesamtheit besteht.

Die Gemeinde zielt mit der vorliegenden Bauleitplanung darauf ab, dass das ehemalige Kasernengelände durch die Verwirklichung eines tragfähigen Nutzungskonzepts wieder in Nutzung gebracht und in Wert gesetzt werden kann. Damit sollen nicht zuletzt auch städtebauliche Missstände (Leerstand sowie der ruinöse und unansehnliche Zustand des Geländes) behoben werden. Geplant ist in erster Linie eine Nutzungsmischung die kreativwirtschaftlich geprägt ist. Damit wird ein regional einzigartiger Standort für Kunst und Kreativwirtschaft entstehen. Hiermit verbunden sind absehbar Zuzüge aus anderen (vor allem großstädtischen) Regionen in die Gemeinde. Damit eröffnen sich nicht nur wirtschaftliche sondern auch demographische Perspektiven, die ohne das Projekt nicht absehbar wären. Damit können die bestehenden verkehrlichen und sozialen Infrastrukturen (bspw. die KITA in Altwarp Siedlung) vor Ort besser ausgelastet werden, womit deren Fortbestand auch wirtschaftlich auf stabilere Füße gestellt wird. Außerdem eröffnen sich nicht zuletzt aber auch touristische Entwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten für verschiedenartige Wohnformen. Neben den Entwicklungsabsichten der Gemeinde steht die Planung im weiteren Öffentlichen Interesse. So steht die Wiedernutzung und Erneuerung der Bausubstanz im öffentlichen Interesse des Bundes, dass u.a. durch das BauGB und die Bundesstiftung Baukultur an verschiedenen Stellen zu Ausdruck gebracht wird. Weiter sieht die Planung die weitere Nutzung und den Ausbau erneuerbarer Energien vor, was ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt. Mit der Schaffung von Wohnraum, Gewerbeflächen, sozialen und kulturellen Einrichtungen wird nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Daseinsvorsorge und zur Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse geleistet, wie sie das ROG zwischen den Teilräumen der Bundesrepublik vorsieht. Die Entwicklung von Konversionsflächen steht ebenfalls im öffentlichen Interesse, welches u.a. durch die Plansätze der Raumordnung zum Ausdruck gebracht wird. Mit der Wiedernutzung der Konversionsfläche durch ein innovatives und nachhaltiges Nutzungskonzept leistet die Planung auch einen Beitrag zu einer klimagerechten Baukultur, auch dies liegt im öffentlichen Interesse.

Alternative Standortwahl

Laut Urteil des VGH Mannheim vom 23.05.2019 – 8 S 2431/17 ist die Wahl einer alternativen Planungsvariante spätestens dann geboten, wenn sich *„eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen“*. Andernfalls stünde zu befürchten, dass dem Gebot einer *„proportionalen Abwägung“* bzw. dem rechtsstaatlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht entsprochen wird. Im Folgenden wird daher geprüft, ob ein in diesem Sinne *„eindeutig besserer“* Alternativstandort für die angestrebten Planungsziele in Frage kommt.

Die Gemeinde Altwarp verfügt über nur wenige Flächen, die für eine städtebauliche Entwicklung überhaupt in Anspruch genommen werden könnten. Abgesehen vom Plangebiet wären hierfür zunächst einzelne Flächen der Innenentwicklung sowie unmittelbar am Rand bestehender Ortsteile zu beleuchten. Hier verfügt Altwarp und sein Ortsteil „Siedlung“ über nur wenige sehr kleinflächige Potenziale. Es ist hier bereits festzuhalten, dass sich unzusammenhängende kleine Bauflächen von jeweils nicht mehr als 1000 m² für die Realisierung des kreativwirtschaftlichen Nutzungskonzepts nicht eignen würden. Noch dazu, da es sich hier um noch nicht bebaute Flächen handelt. Ein erschwerender Faktor für die Entwicklung von Bauflächenpotenzialen am Ortsrand von Altwarp und des Ortsteils „Altwarp Siedlung“ sind in jedem Fall die Schutzbestimmungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets und der Waldflächen, die auch beim Standort der ehemaligen Kaserne zu berücksichtigen sind. Zusätzlich wäre besonders westlich und nördlich des Kernorts Altwarp der gesetzliche Biotopschutz der dort befindlichen großflächigen Magerrasenbiotope sowie von Feldgehölzen (laut Landesgeoportal GAIA) zu berücksichtigen. Durch die Nähe zum Dorf wären hier weitere Konfliktpotenziale nicht auszuschließen. Eine etwas größere Potenzialfläche befindet sich an der Nordstraße, etwa 500 m westlich des Ortseingang Altwarps. Es handelt sich hier um eine weitere ehemals durch die NVA genutzte Liegenschaft. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha; das entspricht etwa der Hälfte des südlichen Abschnitts des ehemaligen Kasernengeländes. Diese Fläche wird als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten sein. Sie grenzt nicht an bestehende Ortsteile. Allerdings ist sie an mindestens drei Seiten von Waldflächen umgeben, so dass auch hier Waldumwandlung zur Herstellung des Waldabstands anzustreben wäre. Angesichts seiner geringeren Größe und der ähnlichen Konfliktlagen kommt diese Fläche als Standortalternative nicht Betracht.

Bei der Betrachtung der genannten Potenzialflächen wurde zunächst ausgeklammert, dass diese Flächen eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung stehen und hier teilweise andere Entwicklungsbestrebungen bekannt sind. Beides spricht zusätzlich gegen die Eignung der Flächen als Standortalternativen. Die Liegenschaften innerhalb des Plangebiets liegen bereits im Besitz derjenigen Gesellschaft, die das Nutzungskonzept verwirklichen will. Die städtebaulichen Ziele, die ehemalige Kaserne samt ihres Gebäudebestands überhaupt zu entwickeln, wieder einer Nutzung zuzuführen und damit städtebauliche Missstände zu beheben sind ohnehin nur innerhalb des Plangebiets realisierbar. Für den Standortort des Plangebiets spricht außerdem, dass ähnliche Standorte (ehemalige Militärliegenschaften mit charakteristischen Bestandsgebäuden im ländlichen Raum, in einer Region mit touristischen Entwicklungspotenzialen und mit Nähe zur Natur) auch regional betrachtet nicht zur Verfügung stehen. Bei anderen Entwicklungen von militärischen Konversionsflächen (bspw. die Standorte „Weiße Wiek“ bei Boltenhagen und „Pütnitz“ bei Ribnitz-Damgarten) offenbaren sich im Übrigen ähnlich schwerwiegende Konfliktpunkte mit Waldflächen, Küstenschutz sowie mit anderen naturschutzrechtlichen Bestimmungen. Potenzielle Alternativstandorte, bei denen sich öffentliche und private Belange im Sinne des Urteils des VGH Mannheim vom 23.05.2019 – 8 S 2431/17 „besser“ weil „insgesamt schonender“ berücksichtigen lassen, drängen sich außerhalb des Gemeindegebiets daher auch nicht auf. Angesichts vorliegender Argumente ist allerdings deutlich, dass die Wahl des Plangebiets dem rechtstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entspricht. Der seit 2021 geplante Standort ist also alternativlos.

Da die Belange des Forstes im Rahmen der Abwägung jedoch durchaus ernst genommen werden, wird folgend auch im Einzelfall zu prüfen sein, ob die Umwandlung von Waldflächen mit einer „besseren“ weil „*insgesamt schonenderen*“ Planungsalternative vermieden werden kann.

Einzelne Umwandlungsflächen

Für die Umwandlung der einzelnen Flächen sprechen jeweils individuelle Gründe. Die folgenden genannten Gründe sprechen für die Umwandlung der Flächen Nr. 1; 3; 4 und 5 jedoch gleichermaßen. Alle vier Umwandlungsflächen, dienen der Herstellung von Waldabstandsflächen um bestehende Gebäude wieder nutzbar zu machen. Um Redundanzen zu vermeiden, werden sie vorgelagert gemeinsam für diese vier Flächen genannt:

- Das bauliche Erbe der Vergangenheit macht die Geschichte des Ortes vermittelbar und prägt die charakteristische Atmosphäre des Geländes. Letztere wiederum stellt einen weichen aber nicht unbedeutenden Standortfaktor des Geländes für einen Standort für Kunst und Kreativwirtschaft dar.
- Mit dem Umbau bestehender Gebäude können andernorts Eingriffe in Natur und Landschaft eingespart werden (Stichwort Flächenverbrauch). Ebenfalls gespart werden kann der Einsatz materieller und finanzieller Ressourcen, die beim Neubau andernorts anfallen würden.
- Die Baubranche ist laut BBSR für ca. 40% der deutschen Treibhausgasemissionen verantwortlich²³. Im Gegensatz bspw. zum Energiesektor sind die Entwicklungsansätze hin zu einer emissionsärmeren Bauwirtschaft allerdings noch relativ mager. Beim Bauwesen ist daher die Rede vom „schlafenden Riesen der Klimaschutzdiskussion“. Die Wiedernutzung bestehender baulicher Anlagen im Plangebiet soll hingegen als positives Beispiel für klimagerechtes Bauen stehen und emissionsintensiveren Neubau an anderer Stelle entbehrlich machen.
- Sollten die jeweiligen Gebäude nicht wieder in Nutzung gebracht werden können, wären der Fortbestand des Leerstands und eine Verschärfung des Verfalls zu befürchten. Städtebauliche Missstände würden somit nicht behoben werden, sie würden sich sogar verschlimmern.
- Gebäude, die nicht wieder in Nutzung gebracht werden können, stellen für die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts eine Belastung dar, denn nur auf nutzbarer Gebäudefläche können Instandhaltungs- und Investitionskosten erwirtschaftet werden. Für die Realisierbarkeit des Gesamtprojekts ist es daher von Bedeutung, den Anteil nutzbarer Gebäudeflächen möglichst hoch zu halten.

²³ BBSR (Hg.); Lützkendorf, Thomas 2021: Klimaschutz im Gebäudebereich. Grundlagen, Anforderungen und Nachweismöglichkeiten für klimaneutrale Gebäude – ein Diskussionsbeitrag. verfügbar <<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-33-2021.html>> abgerufen zuletzt am 07.10.2025.

1. Abstandsflächen um Gebäude Nr. 6



Rings um das Gebäude Nr. 6 sind insgesamt drei Teilflächen zur Umwandlung vorgesehen (links rot markiert): südlich 99,4 m²; südwestlich 156,4 m² und nördlich 248,6 m². In Summe aufgerundet geht es um 505 m².

Zu beachten ist: hier werden die Flächen betrachtet die für Gebäude Nr. 6 erforderlich sind. Die Umwandlungsflächen überlappen sich teilweise mit den Umwandlungsflächen die für die nördlich angrenzenden Bauflächen vorgesehen sind. In der Waldbilanz für das gesamte Gebiet werden die überlappenden Flächen wieder herausgerechnet (sie sollen und können nur einmal umgewandelt werden).

Um das Gebäude Nr. 6 vollumfänglich nutzen zu können muss ein Waldabstand von 30 m hergestellt werden. Bei Abstimmungen mit dem Forstamt Torgelow wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine zulässige Unterschreitung oder Ausnahme vom Waldabstand (etwa durch eine Waldrandbewirtschaftung) an dieser Stelle nicht erfüllt sind. Daher wird eine **Umwandlung von 505 m² Waldfläche** angestrebt.

Das Gebäude Nr. 6 ist Teil des Gebäudebestands der früheren militärischen Nutzung durch die NVA, der für das Plangebiet insgesamt charakteristisch ist. Ursprünglich wurde das Gebäude als Kantine genutzt. Neben den o.g. Gründen sprechen für den Erhalt der (historischen) Bestandsgebäude außerdem folgende Gründe:

- Die Bestandsgebäude sind Teil einer städtebaulich klar strukturierten Kasernenanlage. Gebäude Nr. 6 liegt parallel zu den Gebäuden Nr. 3; 4 und 5 und senkrecht zum mittig gelegenen Gebäude Nr. 2 – dem ehemaligen Offiziershaus. Diese Struktur ist für eine Kaserne dieser Zeit einmalig und erhaltenswert.
- Die Weiternutzung bestehender Bausubstanz spart den Einsatz zusätzlicher grauer Energie und verursacht somit weniger Emissionen von Treibhausgasen – selbst in Fällen wenn nur wenige Bauteile wiedergenutzt werden können. An zahlreichen Stellen in der Bau- und Planungsbranche bis hin zur Bundesstiftung Baukultur und zum Bauministerium wird aus diesem Grund die Stärkung einer „Umbaukultur“ gefordert.

Weiterhin sprechen konkrete Überlegungen zur zukünftigen Nutzungsart für die Umwandlung. So wurde seitens der Projektträgerin ein umfangreiches und in sich abgestimmtes Nutzungskonzept entwickelt, das verschiedenartige Nutzungen in sogenannten „Clustern“ in den verschiedenen Teilbereichen des Plangebiets verortet. Für Gebäude Nr. 6 ist eine mögliche Nutzung durch eine Einrichtung gesundheitlicher Zwecke, bspw. einer kleinen „Klinik“ (mit max. 16 Betten) vorgesehen.

- Durch die Lage „vorne“ und am Rand des Plangebiets sowie die Nähe zum Wald bietet sich das Gebäude Nr. 6 für eine Nutzung als Kurklinik an. Es ist ruhig gelegen, jedoch trotzdem erreichbar ohne das gesamte Plangebiet oder den Ortsteil „Altwarp Siedlung“ durchqueren zu müssen. Für die Nutzung als Kurklinik macht der Bebauungsplan an der südwestlichen Gebäudeseite Balkone und Terrassen zulässig. Um die Nutzbarkeit des Gebäudes Nr. 6 für einen zukünftigen Betreiber möglichst offen zu halten ist die Umwandlung der Waldflächen an dieser Stelle erforderlich.
- Sollte sich dafür entschieden werden Umbau und Nutzung des Gebäudes Nr. 6 an „Dritte“ (externe Investoren) zu vergeben, wäre dies angesichts der vergleichsweise intakten Bausubstanz auch wirtschaftlich attraktiver als ein Neubau an anderer Stelle. Die „volle“ Nutzbarkeit der hier geplanten Baufläche (die mit der Umwandlung erreicht wird) ist daher auch für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtplanung von Bedeutung.

Angesichts dessen, das am Erhalt und der Wiedernutzung des Gebäudebestands ein hohes öffentliches Interesse besteht, sprechen in der Gesamtabwägung überwiegende Gründe für die Umwandlung der Flächen. Eine Prüfung von alternativen Planungsvarianten wäre jedoch insofern geboten, wenn zumindest eine andere Nutzungsart für das Gebäude denkbar wäre und gleichzeitig für eine „Kurklinik“ ggf. alternative Standorte innerhalb des Plangebiets denkbar wären. Gegen ein solches Alternativszenario spricht das durch die Projektträgerin ausgearbeitete Nutzungskonzept, dass die mannigfaltigen Nutzungswünsche der Projektgruppe zu einer konsistenten Form zusammenführt und durch die Anordnung bestimmter Nutzungen bereits ein sinnvolles räumliches Ordnungssystem vorzeichnet.

Zudem sprechen für die Nutzung des Gebäudes Nr. 6 als „Kurklinik“ wie oben erwähnt dessen Lage sowie der vergleichsweise gute Zustand seiner Bausubstanz. Alternativstandorte für die Kurklinik im Gebäude Nr. 5 und auf dem Baufeld des ehemaligen Gebäudes Nr. 23 kommen daher nicht in Betracht. Als Alternativstandorte kämen allerdings die beiden „Riegel“ in Betracht (Gebäude Nr. 3 und 4). Einschränkend für die Eignung wäre die Lage von Gebäude Nr. 3, die sich nicht am Rand des Plangebiets befindet und somit weniger Ruhe erwarten lassen. Für die Riegel ist die Nutzung durch verschiedene Wohnformen geplant (Co-living in Gebäude Nr. 3 mit individuellen Appartements und Gästezimmern und im Gebäude Nr. 4 ein Altersheim). Auch für diese Nutzungen soll planerisch die Zulässigkeit von Balkonen und Terrassen eröffnet werden. Außerdem sind für beide Nutzungen größere Flächenbedarfe zu erwarten, als es sich innerhalb von Gebäude Nr. 6 darstellen ließe (die Grundfläche von Gebäude Nr. 6 ist mit knapp 800 m² etwa halb so groß wie die von Gebäude Nr. 3). Ein Tausch der Nutzungen wäre somit nur mit erheblichen Einbußen bei der Verwirklichung einer Co-living-Nutzung bzw. eines Altenheims in den jeweils angedachten Größenordnungen denkbar. Im Ergebnis stellen sich also auch diese möglichen Alternativstandorte als ungeeignet dar. Weitere Alternativflächen, die ohne Waldumwandlung oder mit einer geringeren Umwandlungsfläche auskämen drängen sich nicht auf. An der Planungsvariante für Gebäude Nr. 6 mit der zulässigen Nutzung bspw. durch eine Kurklinik mit Balkonen und Terrassen wird festgehalten. Für die hierfür erforderliche Waldumwandlung besteht keine bessere Alternative.

2. Abstandsflächen um das „Wohnen im Grün“ unmittelbar nördlich des Gebäudes Nr. 6



Rings um das Baufenster sind zwei Teilflächen zur Umwandlung vorgesehen (links rot markiert): westlich 7380,5 m² und östlich 496,4 m². In Summe aufgerundet geht es um 7877 m².

Zu beachten ist auch hier: es werden die Flächen betrachtet die für dieses konkrete Baufenster erforderlich sind. Die Umwandlungsflächen überlappen sich teilweise mit den Umwandlungsflächen die für das Gebäude Nr. 6 und für die Gebäude Nr. 7 und Nr. 5 vorgesehen sind. In der Waldbilanz für das gesamte Gebiet werden die überlappenden Flächen wieder herausgerechnet (sie sollen und können nur einmal umgewandelt werden).

Um das Baufenster vollumfänglich nutzen zu können muss ein Waldabstand von 30 m hergestellt werden. Außerdem überschneidet sich das geplante Baufenster mit bestehenden Waldflächen. Daher wird an dieser Stelle eine **Umwandlung von 7877 m²** Waldfläche angestrebt.

Das Baufenster besteht aus zwei Bereichen: einem nördlichen, der für das Wohnen nutzbar ist und einem südlichen, der für Beherbergung und für Ferienwohnungen nutzbar ist. Zweck des Baufensters also eine Bebauung für den dauerhaften und vorübergehende Wohnbedarf. Innerhalb des Baufensters ist eine Bebauung mit kleinteiligen Hausformen bzw. mit Tinyhouses vorgesehen, dies wird mit der textlichen Festsetzung einer abweichenden Bauweise gesichert. Die Gebäude sollen sich in nur lockeren Bezügen zueinander frei innerhalb des Baufensters verteilen können, daher wurde die Fläche des Baufensters relativ großzügig abgegrenzt. Außerdem wurde für dieses Bau Feld eine geringe GRZ festgesetzt um zwischen den Gebäuden viel Raum für Vegetation zu erhalten. Bestehende (Forst-) Gehölze können innerhalb dessen also bestehen bleiben. Hintergrund des Baufensters ist der konzeptionelle Ansatz des „Wohnen im Grün“, der im Rahmen des Nutzungskonzepts ausgearbeitet wurde. Dort ist es so formuliert dass sich die Gebäude in die vom Wald geprägte Umgebung „einbetten sollen“ und sich „ein sanfter Übergang von der Natur zum bebauten Bereich“ entwickelt. Wichtig für diesen Teil des Nutzungskonzepts ist also die räumliche Nähe zwischen Bebauung und dem Wald bzw. der sonstigen natürlichen Umgebung.

Für die Erforderlichkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen (sowie von Beherbergungsgewerben) innerhalb des Plangebiets sprechen folgende Gründe:

- Kulturelle und kreativwirtschaftliche Arbeiten innerhalb des Plangebiets sollen zum einen Teil durch Menschen stattfinden, die sich innerhalb des Plangebietes dauerhaft ansiedeln wollen. Hierfür muss planerisch die Möglichkeit für dauerhaftes Wohnen eröffnet werden. Zum anderen Teil wird es Kreative geben, die hier nur für einige Monate leben und arbeiten werden (bspw. als sogenannte „workation“). Für letztere

Gruppe werden ebenso Unterkünfte gebraucht, weshalb auch Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe im Sinne der BauNVO geplant werden.

- Da sich das Plangebiet innerhalb eines raumordnerisch festgelegten Tourismusentwicklungsraums befindet, liegt es auch im öffentlichen Interesse hier Ferienwohnungen sowie Beherbergungsgewerbe zuzulassen.
- Der Bedarf an Wohnungen und Ferienwohnungen soll innerhalb des Plangebiets gedeckt werden, da er einerseits hier hervorgerufen wird und weil damit andererseits möglichst kurze Alltagswege ermöglicht werden.
- Außerdem wird es den (dauerhaften oder vorübergehenden) Bewohnern so ermöglicht sich intensiv mit dem Ort auseinanderzusetzen, ohne ihn „nach Feierabend“ wieder verlassen zu müssen. Nicht zuletzt werden damit auch die Möglichkeiten für den Austausch und zum Netzwerken zwischen verschiedenen Nutzergruppen verbessert.

Für die Lage des „Wohnen im Grünen“ an dieser Stelle sprechen folgende Gründe:

- Die Fläche des ehemaligen Gebäudes Nr. 9 wird in die weitere städtebauliche Entwicklung integriert. Die bauliche Struktur der Kasernenanlage wird an dieser Stelle zwar mit einer lockeren Bebauung überformt, bleibt aber erhalten.
- Für die Umsetzung der Konzeptidee sind Bezüge zur Natur und zum Wald erforderlich.
- Um eine hier ungewollte bauliche Dichte zu vermeiden und um ausreichend Spielraum für verschiedene typologische Gestaltungen der Gebäude zuzulassen ist ausreichend Platz erforderlich. Hierfür ist ein zusammenhängendes, großflächiges Baufenster erforderlich (das festgesetzte Baufenster für sich genommen umfasst eine Fläche von knapp 4400 m²).
- Gerade auch aus Gründen der kurzen Wege ist es sowohl erforderlich, Unterkünfte innerhalb des nördlichen als auch im südlichen Teilbereich des Plangebiets zu verteilen.
- Eine Konzentration aller (im weiteren Sinne) Wohnnutzungen und Unterkünfte auf einen Punkt innerhalb des Plangebiets soll auch vermieden werden, um eine Vielfalt verschiedener Wohnformen ermöglichen zu können und damit eine möglichst breite Zielgruppe für das Gesamtprojekt anzusprechen.
- Trotz des dezentralen Ansatzes und obwohl grundsätzlich eine durchmischte bauliche Nutzung innerhalb des Plangebiets vorgesehen ist, sollen sich einige Nutzungsarten in sogenannten „Clustern“ anordnen. Hierfür gibt es wiederum folgende Gründe: Zum einen verfolgt das Nutzungskonzept der Projektträgerin diesen Ansatz um die vielfältigen Nutzungsvorschläge und -vorhaben zu einem konsistenten Gesamtkonzept zusammenzuführen. Zum anderen sind im Umgang mit bestimmten Nutzungsarten besondere Konfliktpotenziale und damit verbundene Restriktionsbedürfnisse zu berücksichtigen. Im Umgang mit Wohnen sind hierbei bspw. eine höhere Schutzwürdigkeit gegenüber potenziellen Immissionsquellen sowie eine Begrenzung von Wohnkapazitäten zu berücksichtigen (zu den raumordnerischen Erwägungen siehe ausführlicher in der Begründung unter Punkt 1.5 bzgl. RREP-VP Ziel Nr. 4.1 (3) und unter Punkt 3.2 bzgl. städtebaulicher Kennziffern). Um zusätzliche Konflikte zu vermeiden bzw. keine neuen Konflikte aufzubrechen ist es planerisch sinnvoll die

Gruppierung der Wohn- und Ferienwohnnutzungen des „Wohnen im Grün“ nicht aufzuteilen sondern weiterhin in einer zusammenhängenden Fläche zu entwickeln.

Die für das Baufenster vorgesehenen Umwandlungsflächen haben zusammengekommen eine nicht unerhebliche Größe von 7877 m². Daher wird im Folgenden geprüft, ob innerhalb des Plangebiets alternative Standorte für die hier geplanten Nutzungsarten in Frage kommen.

Angesichts der benötigten Flächengröße drängen sich nur folgende potenziellen Standorte auf, die es näher zu beleuchten gälte:

- 1. die „Waldinsel“ nördlich des ehemaligen Spalierplatzes²⁴,
- 2. die Fläche nordwestlich von Gebäude Nr. 8 und Gebäude Nr. 10 sowie nordöstlich von Gebäude Nr. 17 und Gebäude Nr. 53 und
- 3. die Fläche im nördlichen Teilbereich, die sich zwischen den Gebäuden 56; 65; 66; 52 und 51 befindet.

Für Fläche Nr. 1 müsste ebenfalls keine kleine Waldfläche umgewandelt werden. Zusätzlich zu den Umwandlungsflächen die für Gebäude Nr. 3; 5; 7; 8; 57 und H1 verfolgt werden (siehe unten) würde die Umwandlung weiterer 3396 m² Wald erforderlich werden. Dies wären zumindest deutlich weniger als die vorgesehenen 7877 m². Nachteilig ist hier jedoch, dass die Lage mit einer größeren Nähe zu anderen baulichen Nutzungen einhergeht (Gebäude Nr. 3; 5; 7; 8; 57 und H1), was wiederum für Wohnnutzungen „im Grün“ unattraktiver ist. Die bauliche Struktur würde sich hier nicht offen mit großzügigen Freiräumen sondern zwangsläufig in einer deutlich dichteren und gedrungenen Form präsentieren. Dieser Unterschied ist für die Konzeptidee „Wohnen im Grün“ nicht gewollt. Außerdem würden hier keine verbleibenden Waldflächen an das Baufenster grenzen, womit sich der vorgesehene Übergang von der Natur zum bebauten Bereich nicht realisieren ließe. Dies ist jedoch das zentrale Anliegen dieser speziellen Konzeptidee. Die Initiatoren der Idee wollen einen wichtigen Standortfaktor des Gesamtgebiets für die Bewohnenden erlebbar machen; nämlich die Nähe zur Natur und zum Wald. Auch wenn es sich hier um einen weichen Standortfaktor handelt, ist er doch ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal der den geplanten Kreativstandort von anderen Standorten in Großstädten wie Berlin, Hamburg oder Leipzig abhebt. Es lohnt sich daher seine Bedeutung zu betonen.

Sollte die Fläche trotzdem als alternativer Standort genutzt werden, hätte das nicht zuletzt auch nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur. So würde die Fläche des früheren Gebäudes Nr. 9 weiterhin innerhalb des Waldabstands liegen und stünde der städtebaulichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Eine lockere Bebauung entlang der linken Straßenseite nördlich von Gebäude Nr. 6 wäre ebenfalls nicht möglich, womit die ursprüngliche Struktur an dieser Stelle verloren ginge. An ihrer Stelle würde eine vergleichsweise dichte und unsortierte Bebauung unmittelbar nördlich des Spalierplatzes entstehen – was auch städtebaulich-strukturellen sowie gestalterischen Ansprüchen nicht genügen würde.

²⁴ Eine Bebauung des ehem. Spalierplatzes selbst ist bereits aus baukulturellen Gründen (insb. Historie, städtebauliche Struktur, Einmaligkeit) indiskutabel. Die Fläche ist jedoch auch aus noch anderen Gründen keine geeignete Planungsalternative (Naturnähe nicht ausprägar, Exposition ggü. anderen Nutzungen, Einsehbarkeit...). Die Fläche soll als einzige große Freifläche im Plangebiet für großflächige Freiraumnutzungen unbebaut bleiben (bspw. Veranstaltungen, Sport, große Kunstinstallationen).

Fläche Nr. 1 stellt sich daher insgesamt als keine vorteilhafte Alternative dar.

Zu Fläche Nr. 2 ist zu sagen, dass an dieser Stelle eine Maßnahme zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie ein Eidechsenhabitat als artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF 4) zu errichten sind. Für beide Maßnahmen ist eine möglichst störungsfreie Umgebung erforderlich. Das heißt, dass hier keine Bebauung für Wohnzwecke und ähnliche Nutzungen entstehen sollte.

Fläche Nr. 2 stellt daher auch keine geeignete Alternative dar.

Zu Fläche Nr. 3 ist zu sagen, dass hier umliegend ebenfalls bauliche Nutzungen angrenzen, so dass sich der vorgesehene Übergang zwischen natürlichen und bebauten Bereichen hier auch nicht realisieren ließe. Außerdem stellt sich die Fläche doch kleiner dar, als sie auf den ersten Blick scheint. So erstreckt sich zwischen den o.g. Gebäuden eine Fläche von knapp 3300 m². Um keine übermäßig hohe bauliche Dichte zu erwirken, müssten also noch die angrenzenden Flächen um die ehemaligen Waschrampen mit einbezogen werden. Hier sind jedoch bestehende Baulichkeiten, die einerseits charakteristisch und somit erhaltenswert für den Ort sind, die aber andererseits nur mit relativ hohem Aufwand geräumt werden könnten. Für die städtebauliche Struktur wäre eine solche bauliche Entwicklung ebenfalls nicht erstrebenswert. Gegen die Fläche spricht auch, dass in der Mitte des nördlichen Teilbereichs auch nahegelegene Grünflächen zur kollektiven Nutzung als Ruhepunkte und zur Betonung der Naturnähe verbleiben sollen. Auch hier ist eine Parkartige Anlage zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs vorgesehen.

Auch auf der Fläche Nr. 3 liegen also keine überwiegenden Vorteile vor, die sie als sinnvolle Planungsalternative qualifizieren würde.

3. Abstandsflächen in der „Waldinsel“ für umliegende Bestandsgebäude



Rings um die Gebäude Nr. 3; 4; 7; 8; 57 und H1 sind zwei Teilflächen zur Umwandlung vorgesehen (links rot markiert): südwestlich 610,3 m² und nördlich 6096,6 m². In Summe aufgerundet geht es um 6707 m².

Zu beachten ist wieder: hier werden die Flächen betrachtet, die für die genannten Gebäude erforderlich sind. Die Umwandlungsflächen überlappen sich teilweise mit den Umwandlungsflächen, die für das westlich benachbarte Baufenster sowie für die Nutzung des Gebäudes Nr. 10 vorgesehen sind. In der Waldbilanz für das gesamte Gebiet werden die überlappenden Flächen wieder herausgerechnet (sie sollen und können nur einmal umgewandelt werden).

Da am Erhalt und der Weiternutzung der gegenständlichen Gebäude ähnlich hohes öffentliches Interesse besteht und zum Teil große Überschneidungen der jeweiligen Umwandlungsflächen bestehen, werden die für sie erforderlichen Umwandlungsflächen hier gesammelt betrachtet.

Um die Gebäude Nr. 3; 4; 7; 8; 57 und H1 vollumfänglich nutzen zu können, muss ein Waldabstand von 30 m hergestellt werden. Bei Abstimmungen mit dem Forstamt Torgelow wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine zulässige Unterschreitung oder Ausnahme vom Waldabstand (etwa durch eine Waldrandbewirtschaftung) an dieser Stelle nicht erfüllt sind. Daher wird eine **Umwandlung von 6707 m²** Waldfläche angestrebt.

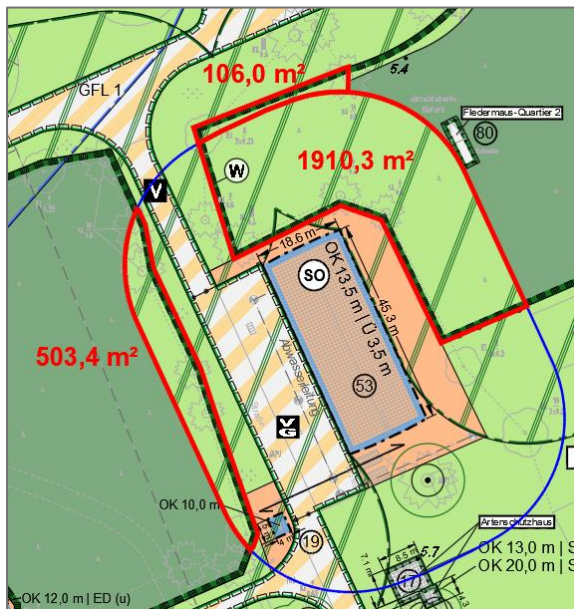
So wie auch bei Gebäude Nr. 6 handelt es sich bei den hier gegenständlichen Gebäuden um Teile der früheren militärischen Anlage, die für die Charakteristik des Gebiets prägend ist. Neben den o.g. Gründen sprechen für den Erhalt der (historischen) Bestandsgebäude außerdem folgende Gründe:

- Die Bestandsgebäude sind Teil einer städtebaulich klar strukturierten Kasernenanlage. Für die städtebauliche Struktur besonders prägnant sind die länglichen Baukörper der Gebäude Nr. 3; 4; 7 und 8. Aber auch die eher solitären Baukörper der Gebäude Nr. 57 und H1 ordnen sich sinnvoll in die strengen orthogonalen räumlichen Bezüge. Als Teil der Struktur der für ihre Ursprungszeit einmaligen Kasernenanlage sind diese Gebäude erhaltenswert.
- Die Weiternutzung bestehender Bausubstanz spart den Einsatz zusätzlicher grauer Energie und verursacht somit weniger Emissionen von Treibhausgasen – dies ist gerade bei den Gebäuden mit einer vergleichsweise guten Bausubstanz zu betonen: Gebäude Nr. 3; Nr. 57 und H1. An zahlreichen Stellen in der Bau- und Planungsbranche bis hin zur Bundesstiftung Baukultur und zum Bauministerium wird aus diesem Grund die Stärkung einer „Umbaukultur“ gefordert.
- Selbst bei Gebäuden mit weniger guten (Gebäude Nr. 7 und 8) bis ruinösen (Gebäude Nr. 4) Bausubstanz können bestimmte Bauteile wiedergenutzt werden. Den im Einzelfall dann ggf. höheren Bau-/ Sanierungskosten ist der Erhalt charakteristischer Bezüge zum historischen Erbe entgegenzuhalten. Vor diesem Hintergrund ist auch in die Abwägung einzustellen, dass eben diese charakteristischen Bezüge zur historischen Bebauung auch einen weichen Standortfaktor für kreativwirtschaftliche Nutzungen bzw. deren Zielgruppen darstellen.

Für die Realisierung eines auch wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepts kann auf die Integration der bereits bebauten Grundfläche nicht verzichtet werden. Die Planung eröffnet hier mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Nutzbarkeit für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke außerdem insb. Gewerbebetriebe kultureller und kreativer Produktion. Aufgrund der besonderen Eigenschaften des Gebäudes Nr. H 1 – einem ehemaligen „Hangar“ mit einer großen Deckenhöhe – ist hier eine multifunktionelle Nutzung vorgesehen.

Angesichts dessen, dass am Erhalt und der Wiedernutzung des Gebäudebestands ein hohes öffentliches Interesse besteht, sprechen in der Gesamtabwägung überwiegende Gründe für die Umwandlung der Flächen.

4. Abstandsflächen um Gebäude Nr. 53



Im Abstand von 30 m um das Gebäude Nr. 53 sind zwei Umwandlungsflächen vorgesehen: westlich 503,4 m² und östlich 1910,3 m² (links ist die Abstandsfläche um das Gebäude blau markiert, die geplante Umwandlungsflächen sind wieder rot.). Hinzu kommt eine dritte Fläche, deren Umwandlung erforderlich wird, da hier sonst ein „Streifen“ von weniger als 5 m Breite verbleiben würde, auf dem sich aber vsl. keine Waldeigenschaft mehr ausprägen könnte. Diese Fläche ist 106,0 m² groß. In Summe aufgerundet geht es um 2520 m².

Zu beachten ist wieder: hier werden die Flächen betrachtet die für Gebäude Nr. 53 erforderlich sind. Die Umwandlungsflächen überlappen sich teilweise mit jenen Umwandlungsflächen für die nördlich benachbarte Gebäude Nr. 13 geplant sind. In der Waldbilanz für das gesamte Gebiet werden die überlappenden Flächen wieder herausgerechnet (sie sollen und können nur einmal umgewandelt werden).

Um das Gebäude Nr. 53 vollumfänglich nutzen zu können muss ein Waldabstand von 30 m hergestellt werden. Bei Abstimmungen mit dem Forstamt Torgelow wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine zulässige Unterschreitung oder Ausnahme vom Waldabstand (etwa durch eine Waldrandbewirtschaftung) an dieser Stelle nicht erfüllt sind. Daher wird eine **Umwandlung von 2520 m² Waldfläche** angestrebt.

Gebäude Nr. 53 bildet einen weiteren Teil der früheren militärischen Anlage, die für die Charakteristik des Gebiets prägend ist. Neben den o.g. Gründen sprechen für den Erhalt der (historischen) Bestandsgebäude außerdem folgende Gründe:

- Gebäude Nr. 53 ist Teil einer städtebaulich klar strukturierten Kasernenanlage. Eine Besonderheit dieser Anlage ist die Gliederung in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich – gewissermaßen die Schwerpunkte der Gesamtanlage. An einen zentralen Punkt im Zwischenraum der beiden Teilbereiche befindet sich Gebäude Nr. 53. Die konsequente Geometrie der Gesamtanlage wie durch die Positionierung von Gebäude Nr. 53 wiederum aufgegriffen. Als Teil der Struktur der für ihre Ursprungszeit einmaligen Kasernenanlage ist auch dieses Gebäude erhaltenswert.
- Die Weiternutzung bestehender Bausubstanz spart den Einsatz zusätzlicher grauer Energie und verursacht somit weniger Emissionen von Treibhausgasen – selbst in Fällen wenn nur wenige Bauteile wiedergenutzt werden können. An zahlreichen

Stellen in der Bau- und Planungsbranche bis hin zur Bundesstiftung Baukultur und zum Bauministerium wird aus diesem Grund die Stärkung einer „Umbaukultur“ gefordert.

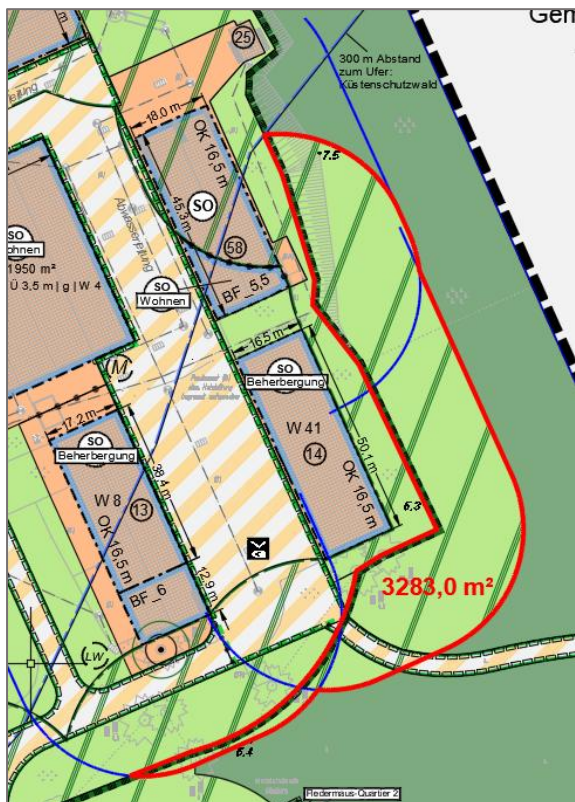
- Selbst wenn beim Umbau / der Sanierung nur bestimmte Bauteile wiedergenutzt werden können wären die dann ggf. höheren Bau-/ Sanierungskosten mit dem Erhalt charakteristischer Bezüge zum historischen Erbe in Abwägung zu stellen. Vor diesem Hintergrund ist auch zu erwägen, dass eben diese charakteristischen Bezüge zur historischen Bebauung auch einen weichen Standortfaktor für kreativwirtschaftliche Nutzungen bzw. deren Zielgruppen darstellen.

Die zentrale Lage des Gebäudes innerhalb des Plangebiets macht es für verschiedene Nutzungen attraktiv. Vorgesehen ist jedoch insb. eine Nutzung als Galerie bzw. für Ausstellungen. Auch ein kleiner Souvenirshop wäre möglich. Die Eigenschaft des Gebäudes als „Halle“ mit relativ hohen Decken begünstigt eine Galerienutzung. So wären für erste Ausstellungen keine Änderungen an den Grundrissen erforderlich. Ja nachdem was ausgestellt werden soll ist die Eigenschaft, dass das Gebäude keine Fenster hat ebenfalls von Vorteil. So wurden zahlreiche Kunstmuseen bewusst so gebaut, dass kein direktes natürliches Licht in die Ausstellungsräume vordringt. Aufgrund der hohen Decken wäre aber auch eine Nachrüstung langfristig im Rahmen des möglichen (Tageslicht kann durch hohe Fenster auch tiefer in den Raum eindringen, weshalb andernorts bspw. auch ehem. Industriehallen gern für ähnliche Zwecke genutzt werden).

Für die Realisierung eines auch wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepts kann auf die Integration der bereits bebauten Grundfläche nicht verzichtet werden.

Angesichts dessen, dass am Erhalt und der Wiedernutzung des Gebäudebestands ein hohes öffentliches Interesse besteht, sprechen in der Gesamtabwägung überwiegende Gründe für die Umwandlung der Flächen.

5. Abstandsflächen um die Gebäude Nr. 13; 14 und 58



Im Abstand von 30 m um die Gebäude Nr. 13; 14 und 58 ist eine Umwandlungsfläche vorgesehen. Sie umfasst 3283,0 m² (links ist die Abstandsfläche um die Gebäude blau markiert, die geplante Umwandlungsfläche ist wieder rot.).

Die südwestliche Spitze der Umwandlungsfläche überlappt sich wiederum mit den Umwandlungsflächen die für Gebäude Nr. 53 sowie für eine Verkehrsfläche erforderlich sind. Zu beachten ist wieder, dass die überlappenden Flächen in der Waldbilanz für das gesamte Gebiet wieder herausgerechnet werden (sie sollen und können nur einmal umgewandelt werden).

Da am Erhalt und der Weiternutzung der gegenständlichen Gebäude ähnlich hohes öffentliches Interesse besteht und zum Teil große Überschneidungen der jeweiligen Umwandlungsflächen bestehen, werden die für sie erforderlichen Umwandlungsflächen hier gesammelt betrachtet.

Um die Gebäude vollumfänglich nutzen zu können muss ein Waldabstand von 30 m hergestellt werden. Bei Abstimmungen mit dem Forstamt Torgelow wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine zulässige Unterschreitung oder Ausnahme vom Waldabstand (etwa durch eine Waldrandbewirtschaftung) an dieser Stelle nicht erfüllt sind. Außerdem wurde festgestellt, dass der Wald nordöstlich von Gebäude Nr. 58 als Küstenschutzwald einen besonderen Schutzstatus genießt. Eine Umwandlung dieses Waldes zugunsten von Abstandsflächen ist daher nicht möglich. Die Umwandlungsflächen für Gebäude Nr. 58 beschränken sich also auf den Teil des Waldes der kein Küstenschutzwald ist. Insgesamt wird hier eine **Umwandlung von 3283 m²** Waldfläche angestrebt.

Die Gebäude Nr. 13; 14 und 58 sind Teil der früheren militärischen Anlage, die für die Charakteristik des Gebiets prägend ist. Neben den o.g. Gründen sprechen für den Erhalt der (historischen) Bestandsgebäude außerdem folgende Gründe:

- Die drei Gebäude sind Teil der städtebaulich klar strukturierten Kasernenanlage. Sie sind exakt so ausgerichtet wie die länglichen Gebäude im südlichen Teilgebiet der Kaserne und spiegeln die Gebäudestruktur auf der westlichen Seite des nördlichen Teilbereichs wieder, die ebenso ausgerichtet ist. Sie zeichnen also die strenge

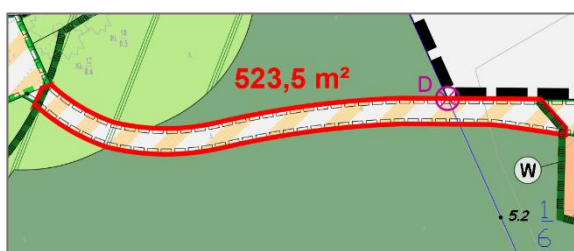
geometrische Struktur der Anlage konsequent weiter. Als Teil der Struktur dieser für ihre Ursprungszeit einmaligen Kasernenanlage sind auch diese Gebäude erhaltenswert.

- Die Weiternutzung bestehender Bausubstanz spart den Einsatz zusätzlicher grauer Energie und verursacht somit weniger Emissionen von Treibhausgasen – selbst in Fällen wenn nur wenige Bauteile wiedergenutzt werden können. An zahlreichen Stellen in der Bau- und Planungsbranche bis hin zur Bundesstiftung Baukultur und zum Bauministerium wird aus diesem Grund die Stärkung einer „Umbaukultur“ gefordert.
- Selbst wenn beim Umbau / bei der Sanierung nur bestimmte Bauteile wiedergenutzt werden können, wären die dann ggf. höheren Bau-/ Sanierungskosten mit dem Erhalt charakteristischer Bezüge zum historischen Erbe in Abwägung zu stellen. Vor diesem Hintergrund ist auch zu erwägen, dass eben diese charakteristischen Bezüge zur historischen Bebauung auch einen weichen Standortfaktor für kreativwirtschaftliche Nutzungen bzw. deren Zielgruppen darstellen.

Für die Realisierung eines auch wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepts kann auf die Integration der bereits bebauten Grundfläche nicht verzichtet werden. Die Planung eröffnet hier mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Nutzbarkeit für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke außerdem insb. Gewerbebetriebe kultureller und kreativer Produktion. Zusätzlich ist die Nutzbarkeit für Beherbergungsbetriebe, für Wohnungen und für Ferienwohnungen festgesetzt. Erstere sind aufgrund des Bedarfs an nicht dauerhaften Unterkünften im Plangebiet erforderlich. Dauerhafter Wohnraum ist in einem Anteil des Gebäudes Nr. 14 vorgesehen. Ein Teil des Gebäude Nr. 58 soll für kreativ-gewerbliche Nutzungen, auch für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen zugänglich sein. Besonderheit dieses Gebäudes wird sein, dass es nur zu einem kleinen Teil für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden kann. Es wird damit gerechnet, dass maximal 2 Nutzungseinheiten, bspw. Werkstätten, entstehen können. Mit den Rädien, die sich für die Abstandsflächen um den zu erhaltenen Küstenschutzwald ergeben, kann und soll bei der Grundrissgestaltung kreativ umgegangen werden (bspw. können bepflanzte Lichthöfe innerhalb der Abstandsflächen eingeplant werden). Hierdurch können umso attraktivere Arbeitsstätten verwirklicht werden.

Angesichts dessen, das am Erhalt und der Wiedernutzung des Gebäudebestands ein hohes öffentliches Interesse besteht, sprechen in der Gesamtabwägung überwiegende Gründe für die Umwandlung der Flächen.

6. Verkehrsfläche der Zuwegung zur „Straße der Freundschaft“



Zur Realisierung einer Verbindung zur „Straße der Freundschaft“ im unmittelbar benachbarten Ortsteil „Altwarp Siedlung“ ist die Umwandlung einer Waldfläche vorgesehen.

Diese Fläche ist aufgerundet 524 m² groß. Hiervon befinden sich 414,5 m² auf Flurstück 2/1 und 109,0 m² auf Flurstück 1 /6.

Zu beachten ist wieder: hier werden die Flächen betrachtet die für die Straße erforderlich sind. Die Umwandlungsfläche überlappt sich teilweise mit der für das Gebäude Nr. 14 erforderlichen Umwandlungsfläche. In der Waldbilanz für das gesamte Gebiet werden die überlappenden Flächen wieder herausgerechnet (sie sollen und können nur einmal umgewandelt werden).

Die geplante Zuwegung schneidet festgestellte Waldflächen. Sie soll zusammen mit der Zufahrt an der „Nordstraße“ die äußere Erschließung des Plangebiets sichern. Als solche hat sie besonders für das nördliche Teilgebiet eine hohe Bedeutung. Aufgrund dieser hohen verkehrlichen Bedeutung ist damit zu rechnen, dass die Zuwegung nur in befestigter Bauweise realisiert werden wird. Eine unbefestigte Bauweise, wie sie bspw. bei Waldwirtschaftswegen zum Einsatz kommen mag ist hier nicht zweckdienlich. Aufgrund dessen werden die Voraussetzungen für eine Sonstige Benutzung des Waldes (§ 29 LWaldG MV) für die Zuwegung innerhalb des Waldes nicht erfüllt sein. Die **Umwandlung einer Waldfläche von 524 m²** ist damit erforderlich.

Neben ihrer grundsätzlichen Funktion zur Sicherung der äußeren Erschließung, sprechen folgende Gründe für die Zuwegung:

- Zusammen mit der Zufahrt zur Nordstraße wird die äußere Erschließung über zwei Zufahrten erfolgen. Damit verteilt sich der Verkehr, was insb. der Verkehrssicherheit und dem Verkehrsfluss an der Nordstraße dienlich ist.
- Die Verbindung zur Siedlung ist auch zur funktionellen Verknüpfung verschiedener Nutzungsarten erwünscht. So sind innerhalb des Plangebiets bspw. gewerbliche, sportliche, kulturelle sowie Bildungsangebote geplant, die auch von Seiten der Siedlung nutzbar sein sollen. Umgekehrt sollen mit der Straße bspw. die KITA innerhalb der Siedlung sowie der öffentliche Strandabschnitt nördlichen von Altwarp Siedlung besser erreichbar sein.
- Die bessere Erreichbarkeit des öffentlichen Strandabschnitts befördert außerdem eine Reduzierung von potenziellen Störungsquellen für die sensiblen Naturflächen nördlich des Plangebiets.
- Innerhalb des Plangebiets soll die Möglichkeit bestehen den ruhenden Verkehr an zentralen Stellplatzanlagen zu bündeln. Eine solche zentrale Stellplatzanlage / Parkgarage ist am bzw. im ehemaligen Gebäude Nr. 72 vorgesehen. Die Zuwegung dient auch dazu, dass die Stellplätze von Seiten der nördlich gelegenen Bauflächen gut erreichbar sind.

Der gewählte Verlauf der Zuwegung folgt der kürzesten Verbindung zwischen den nördlichen Bauflächen und dem bestehenden Anschluss zur „Straße der Freundschaft“ an den Gebäuden Nr. 71 und 72. Alternative Straßenverläufe, die eine kleinere Waldfläche in Anspruch nehmen würden, sind daher nicht möglich.

Eine zweite Zufahrt zum Plangebiet aus westlicher Richtung ist nicht möglich. Diese Option wurde im Zuge der Auslegung des Vorentwurfs geprüft und seitens straßenverkehrlicher Bestimmungen für die Landstraße L 31 durch das Straßenbauamt Neustrelitz ausgeschlossen. Außerdem müssten hier Waldflächen in noch größerem Umfang umgewandelt werden.

Andere Straßenanschlüsse aus östlicher Richtung sind auch nicht möglich. Für eine solche Option müssten Waldflächen auf dem Flurstück 1/10 umgewandelt werden, welche eigentumsrechtlich jedoch nicht verfügbar sind. Außerdem besteht dort kein öffentlicher Straßenanschluss zur „Straße der Freundschaft“. Es müsste auf relativ enge, private Grundstückszufahrten zurückgegriffen werden, bspw. südlich vom Flurstück 4 / 181.

Angesichts dessen, das an einer gesicherten Erschließung des Plangebiets ein hohes öffentliches Interesse besteht und da keine besseren Alternativen vorliegen, sprechen in der Gesamtabwägung überwiegende Gründe für die Umwandlung der Flächen.

Ergebnis

Keine der angestrebten Umwandlungsflächen ist von wesentlichen Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die forstwirtschaftliche Erzeugung, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung. Ihrer Umwandlung kann auch nicht die fehlende Notwendigkeit für den beabsichtigten Nutzungszweck entgegengehalten werden. Weiterhin liegt der beabsichtigte Zweck der Umwandlung im öffentlichen Interesse. Auch angesichts der dargelegten Belange der Allgemeinheit wird der Erhalt der betroffenen Waldfläche mit ihrer Nutzfunktion, ihrer Bedeutung für die Umwelt und ihrer Schutz- und Erholungsfunktion als weniger gewichtig bewertet. Ein überwiegendes Interesse der Öffentlichkeit am Erhalt der betroffenen Waldflächen kann der Umwandlung hier daher auch nicht entgegengehalten werden. Die übrigen Versagensgründe nach § 15 Abs. 4 LWaldG M-V wurden bereits für die Gesamtplanung ausgeräumt (siehe oben: Tab. Versagensgründe).

Auch die Bestimmungen nach § 15 Abs. 3 LWaldG M-V sprechen nicht gegen die vorgesehene Umwandlungsfläche.

Waldbilanz

Für die oben begründeten Umwandlungsflächen ergibt sich folgende Bilanz:

Fl.-Stk.		Fläche Wald Bestand	Fläche Wald Erhalt	Fläche Waldumwandlung
2/1	Einzelne Umwandlungsflächen Flurstück 2 / 1			
	Nr. 1 („Gebäude Nr. 6“)			505 m ²
	Nr. 2 („Wohnen im Grün“)			7.877 m ²
	Nr. 3 („Waldinsel“)			6.707 m ²
	Nr. 4 („Gebäude Nr. 53“)			2.520 m ²
	Nr. 5 („Gebäude Nr. 13; 14 und 58“)			3.283 m ²
	Nr. 6 („Zuwegung“)			415 m ²
	<u>Zwischensumme</u>			<u>21.307 m²</u>

	Abzug Überschneidungsflächen			735 m ²
	Summe Flurstück 2 / 1	<u>74.899 m²</u>	<u>54.327 m²</u>	<u>20.572 m²</u>
1/6	Einzelne Umwandlungsflächen Flurstück 1 / 6			
	Nr. 6 „Zuwegung“			109 m ²
	Summe Flurstück 1 / 6	<u>680 m²</u>	<u>571 m²</u>	<u>109 m²</u>
	Summe gesamtes Plangebiet	<u>75.579 m²</u>	<u>54.898 m²</u>	<u>20.681 m²</u>

Tab.: Waldbilanz

Die bestehenden Waldflächen auf dem benachbarten überplanten Flurstück Nr. 1/7 bleibt erhalten.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Zwischen der Gesamtfläche und der Summen einzelner Teilflächen können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

Ausgleich

Nach Ermittlung des Forstamts Torgelow ist für die angestrebten Umwandlungsflächen ein Waldausgleich in Höhe von 58.420 Waldpunkten zu erbringen. Die Ermittlung erfolgte anhand der vor Ort aufgenommenen Wuchsklassen und unter Anwendung eines landesweit einheitlichen Berechnungsmodelles.

Die Entscheidung in welcher Form der Ausgleich erfolgen wird, steht gegenwärtig noch aus (Stand Juni 2026), erfolgt jedoch in jedem Fall vor Satzungsbeschluss. Der Ausgleich soll bevorzugt über eine Ersatzaufforstung erfolgen.

3.9 Bedingte Zulässigkeit bei Kliffrückgang

Infolge des klimabedingten Anstiegs des Meeresspiegels und häufiger auftretenden Extremsturmfluten wird generell mit einer Verstärkung des Küstenrückgangs gerechnet. Angesichts des längerfristig angelegten Planungshorizonts wird daher die Möglichkeit eines Abbruchs der Kliffkanten infolge von Meeresspiegelanstieg und Extremwetterereignissen berücksichtigt. Ein Rückgang des Kliffs hätte zur Folge, dass sich der von Bebauung freizuhaltende Sicherheitsabstand landeinwärts verschiebt.

Um planerische Vorsorge für eine solche Entwicklung zu leisten, trifft der Plan auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB eine textliche Festsetzung. Diese Festsetzung regelt den Wechsel bestimmter Zulässigkeiten, der durch das Eintreten einer bestimmten Bedingung ausgelöst wird:

„Sollte sich die Oberkante des nördlich gelegenen Kliffs (siehe Beschriftung in der Planzeichnung) verschieben, treten innerhalb jener Flächen die eine Entfernung von 13 m zur Oberkante des Kliffs unterschreiten, die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,

zur überbaubaren Grundstücksfläche; zur Bauweise und zu Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Natur außer Kraft. Stattdessen tritt auf diesen Flächen dann die Festsetzung einer privaten Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung in Kraft.“

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt durch die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB auch für den möglichen Fall des Kliffrückgangs gewahrt. Die bedingte Festsetzung begründet sich im Übrigen in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sowie der Klimaanpassung.

Die Festsetzung ist insbesondere erforderlich weil durch Sie die in der Abwägung eingestellten Belange des Küstenschutzes und der Nutzungsinteressen privater Grundstückseigentümer*innen am besten in Einklang gebracht werden können. Hierin begründet sich bereits der in § 9 Abs. 2 BauGB geforderte „besondere Fall“.

3.10 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken zum einen Schallimmissionen durch Straßenlärm seitens der südlich anliegenden L 31 ein. Zum anderen wirken Schallimmissionen seitens der durch die Festsetzungen ermöglichten baulichen Nutzung in Form von Gewerbelärm auf das Plangebiet und seine Umgebung ein.

Für die Schallimmissionen durch Straßenlärm werden bei der planerischen Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 („Schallschutz im Städtebau“) berücksichtigt. Demnach ergibt sich die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 11 BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende schalltechnische Orientierungswerte sind zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A).

Angesichts der auf der L 31 anzunehmenden geringen Verkehrsmenge ist nicht abzusehen, dass die oben genannten Orientierungswerte durch die in das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Straßenlärm erreicht werden.

Vorsorglich sind die Baufenster von der Fahrbahn abgerückt festgesetzt. Zusätzlich könnte eine Reduzierung der hier erlaubten Höchstgeschwindigkeit zu noch geringeren Schallimmissionen im Plangebiet beitragen.

Für die Schallimmissionen durch Anlagen der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen (bspw. Handwerk und anderes Gewerbe) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt. Demnach ergibt sich die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 11 BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende Immissionsrichtwerte sind demnach zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A). In zulässigen gewerblichen Nutzungen können bestimmte Betriebsabläufe erforderlich werden, mit denen kurzfristige Pegelspitzen einhergehen (bspw. in Handwerksbetrieben durch den Einsatz bestimmter Maschinen, die nur selten benutzt

werden). Eine Überschreitung oben genannter Immissionsrichtwerte durch derlei einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen ist um bis zu 30 dB(A) (Tag) bzw. 20 dB(A) (Nacht) gemäß TA Lärm zumutbar.

Die innerhalb des Plangebiets zulässigen gewerblichen Nutzungen sind vergleichbar jenen in Misch-, Kern- und Dorfgebieten typisch bzw. allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie sind innerhalb des Plangebiets als zumutbar einzuschätzen.

Für die außerhalb des Plangebiets befindliche Wohnnutzung an der Straße der Freundschaft ist gemäß TA Lärm eine höhere Schutzbedürftigkeit gegenüber den durch die Planung verursachten Gewerbelärm anzusetzen. Hier sind gemäß TA Lärm tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A) zu beachten. Auch hier ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen um bis zu 30 dB(A) (Tag) bzw. 20 dB(A) (Nacht) gemäß TA Lärm zumutbar. Die Wohnnutzung in diesem Bereich kann durch ausreichend Abstand zur baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets vor Überschreitung der Immissionsrichtwerte geschützt werden. So sind die Baufenster vorsorglich von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs abgerückt festgesetzt. Die geringste Entfernung zwischen einer bestehenden (legalen) Wohnnutzung und einem Baufenster innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 100 m.

Nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen u.a.: sonstige (immissionsschutzrechtlich) nicht genehmigungsbedürftige Freizeitanlagen (Nr. 1b TA Lärm). Für diese setzt die Freizeitlärmrichtlinie M-V einen Rahmen, der im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt wird.

Er wird zur Beurteilung der an den bestehenden Bunkeranlagen (Gebäude 48 und 61) vorgesehenen kulturellen Nutzung relevant sein. Hier sind künstlerische und kulturelle Veranstaltungen oder sonstige Workshops für einen kleineren Personenkreis vorgesehen.

Angesichts seiner Lage im Plangebiet ist die Fläche westlich des Bunkers (Gebäude 48) geeignet eventuellen immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegenzutreten. So beträgt der geringste Abstand einer bestehenden Wohnnutzung zu dieser Fläche ca. 430 m. Außerdem liegen in diesem Zwischenraum diverse Bestandsgebäude, die als Barriere wirken und eine übermäßige Schallausbreitung verhindern. Die Böschung des Bunkers (Gebäude Nr. 48) selbst überragt das umliegende Gelände um ca. 10 m und stellt damit für sich genommen schon eine Abschirmung von Schallimmissionen in östlicher und südöstlicher Richtung dar. Das Gebäude Nr. 61 (ebenfalls ein ehemaliger Bunker) schirmt mit seiner Böschung (ca. 5 m Höhe) die Ausbreitung von Schallimmissionen in nördlicher Richtung ab. Angesichts der Größe der Fläche sind keine größeren Veranstaltungen möglich, von denen größere Geräuschspitzen ausgehen könnten. Die Festsetzungen auf den betreffenden Flächen (SO mit einer örtlichen Bauvorschrift, die die weitere Bedeckung des Bunkers mit Erde gewährleistet sowie Grünflächen) lassen lediglich die Errichtung kleiner Tribünen oder sonstiger Sitzgelegenheiten zu, womit keine größeren Veranstaltungen zu erwarten sind.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen sind gemäß Freizeitlärmrichtlinie M-V folgende Immissionsrichtwerte zu beachten; tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten: 60 dB(A); tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A). Die nächstgelegenen geplanten Wohnnutzungen befinden sich ca. 100 m

nördlich der geplanten Tribüne (Baufenster beim ehemaligen Gebäude Nr. 11). Der bestehende Wald in diesem Zwischenraum soll ebenso wie Teile des Gebäudes Nr. 11 erhalten bleiben. Hierdurch wird (zusätzlich zum Gebäude Nr. 61) ein ergänzender abschirmender Nutzen erzielt.

Sportanlagen, die unter die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) fallen würden, sind innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen.

Es ist nicht abzusehen, dass durch die Planung störende Immissionen durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub verursacht werden. Im Ergebnis sind keine maßgeblichen Immissionen durch die Planung zu erwarten.

Immissionsrechtlich relevante Regelungen der angestrebten Nutzungen bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen können bei Erfordernis im Zuge der in der Objektplanung nach LBauO zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden. Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung und Auflagen der Baugenehmigung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Klima und Emissionen von Treibhausgas

Emissionen von Treibhausgasen durch die Bindung sogenannter „grauer Energie“ lassen sich bei der Realisierung der durch die Planung ermöglichten Bebauung nicht vollends vermeiden. Allerdings werden durch die Planung gerade auch der Erhalt und die weitere Nutzung der bestehenden Bebauung ermöglicht. Hierfür trifft die Planung geeignete Festsetzungen. Jedoch auch beim Neubau lassen sich Emissionen durch Treibhausgase reduzieren. So können bei der Wahl der Baumaterialien und -konstruktionen klimatische Aspekte berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Um den Wärmebedarf einer realisierten Bebauung zu decken sind ggf. Emissionen von Treibhausgasen verbunden. Diese können bspw. durch den Betrieb von Luftwärmepumpen vermieden werden, die mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben werden. Weiterhin lässt sich der Wärmebedarf insbesondere durch eine kompakte Bauweisen reduzieren. Zudem lässt die Planung die Möglichkeit technischer Vorkehrungen zur Wärmedämmung und der passiven Nutzung von Solarenergie offen, womit zusätzlich ein geringerer Wärmebedarf erreicht werden kann. Zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie – insbesondere durch Photovoltaikanlagen – trifft die Planung explizit ermöglichende Festsetzungen. Außerdem wird die Nutzung von Batteriespeicheranlagen bspw. zur Ergänzung großflächiger Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder auch in der Funktion eines Quartiersspeichers explizit zugelassen. Auch der Nutzung anderer regenerativer Energieträger steht die Planung grundsätzlich nicht entgegen. Dem starken öffentlichen Interesse am weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien, welches der Gesetzgeber insb. im § 2 EEG zum Ausdruck bringt, wird damit Rechnung getragen.

Die Planung leistet somit einen Beitrag, um Klimaschutzmaßnahmen zu realisieren und um damit absehbaren Klimafolgeerscheinungen wie häufigerer Extremwetterereignisse und des steigenden Meeresspiegels entgegenzutreten.

3.11 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden haben, aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, eigenverantwortlich im Sinne der Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 des BauGB gegeben.

Die in der Planzeichnung und im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und das Einfügen der mit der Planung ermöglichten Bebauung in die bestehende bauliche Struktur sichern soll. Im Zuge baulicher Vorhaben können unter Einhaltung dieses Rahmens individuelle Lösungen realisiert werden. Es wurden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

Dachformen und Firstrichtungen

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung für die jeweiligen Baufenster angegebenen Dachformen und Firstrichtungen zulässig. Diese Beschränkung zulässiger Dachformen und Firstrichtungen begründet sich im Erhalt der durch den Gebäudebestand vorherrschenden städtebaulichen Prägung.

Ist für ein Baufenster keine Dachform und / oder Firstrichtung angegeben, ist sie abweichend von Satz 1 freigestellt. Die für bestimmte Baufenster in der Planzeichnung angegebenen zulässigen Dachformen "unterbrochenes Satteldach", „unterbrochenes Walmdach“ und "unterbrochenes Erddach" dürfen, auf insgesamt bis zu zwei Dritteln der durch das Dach überdeckten Grundfläche, durch freigestellte Dachformen unterbrochen werden. Diese Freistellung von obiger Regelung wurde aufgenommen um den Rahmen individueller baulicher Lösungen möglichst offen zu halten, ohne den Erhalt der vorherrschenden städtebaulichen Prägung zu riskieren.

Für die bestehenden Bunkeranlagen sind u.a. die Dachformen „Erddach“ bzw. „unterbrochenes Erddach“ zulässig. Hiermit wird deren bestehende Bedeckung mit Erde städtebaurechtlich gesichert. Diese Bedeckung erstreckt sich auch auf die Böschung der Bunker, die ebenfalls ein unselbstständiger Teil des jeweiligen Bunkers ist. Die Dachform „unterbrochenes Erddach“ ist Teil des Plans um Auf- oder Anbauten zu ermöglichen, die kein erdbedecktes Dach haben müssen.

Gestaltung von Aussichtstürmen

Auf dem nördlichen Baufeld des Flurstücks 1/7 besteht die Möglichkeit einen Aussichtsturm mit einer Höhe von bis 38 m über NHN zu errichten. Die Geländehöhe beträgt hier ca. 6 m über NHN und in der näheren Umgebung ist davon auszugehen, dass die Bäume ca. 30 m Höhe erreichen. Ein zulässiger Aussichtsturm kann daher bis zu 2 m über die Baumkronen hinausragen.

Um innerhalb des Waldes eine für das Landschaftsbild rücksichtvolle und harmonische Gestaltung des Aussichtsturms zu erwirken wurde folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen:

„Aussichtstürme und andere Gebäude mit einer Gesamthöhe von mindestens als 30 m über der Bezugshöhe sind mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach (max. 10° Neigung) auszuführen. Eine vegetative Begrünung ist zulässig. Die Material- und Farbwahl ist so zu treffen, dass die nach außen sichtbaren Bauteile in gedeckten Farbtönen erscheinen. Signalfarben sind nicht zulässig (zulässige Farbtöne sind nicht nur aber auch: RAL 8003; 8004; 7013; 6006. Nicht zulässig sind Farbtöne wie bspw. RAL 1016; 2004). Grelle sowie hoch glänzende Materialien sind für alle nach außen sichtbaren Bauteile unzulässig.“

Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden und signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie im Konflikt zum angestrebten Siedlungsbild stehen. Künstlerische Fassadengestaltungen insbesondere durch Wandbilder, Graffiti oder sonstige bildkünstlerische Gestaltungen fallen nicht unter diese Vorschrift. Mit dieser Öffnungsklausel für künstlerische Wandgestaltungen soll sicher- bzw.- klargestellt werden, dass Wandbilder jeglicher Art sowie baubezogene Kunst an Fassaden möglich sind.

Glasflächen

Stark reflektierende Glasflächen sind unzulässig. Fenster und andere Glasflächen sind bei Neu- oder Umbauten sowie bei Sanierungsmaßnahmen mit reflexionsarmen Glas auszuführen (als reflexionsarm gilt im Sinne dieser Bauvorschrift ein Außenreflexionsgrad von maximal 15 %). Die Bauvorschrift wurde aufgenommen um Blendwirkungen, die das Gestaltungsbild des Plangebiets stören würden einzuschränken. Gebäude, die mit weniger reflektierenden Fenstern bzw. anderen Glasflächen ausgestattet sind wirken im Gesamtbild des Plangebiets harmonischer, da von ihnen keine Blendwirkungen ausgehen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

3.12 Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen wurden in die Planzeichnung aufgenommen, um wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, abzubilden.

Gesetzlich geschützte Biotope, Biotopschutz

In der Planzeichnung sind gem. § 20 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) geschützte Biotope nachrichtlich übernommen, um Informationen zu ihrem Bestand und ihrer

Lage zu geben. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig.

Festgestellte Waldflächen

In der Planzeichnung sind die durch das Forstamt Torgelow auf Grundlage von § 2 WaldG M-V festgestellten Waldflächen nachrichtlich übernommen.

Küstenschutz

Die Planzeichnung bildet die Abgrenzung des naturschutzrechtlichen Küstenschutzstreifens (150 m gem. § 29 NatSchAG M-V) und des wasserrechtlichen Küstenbereichs (200 m gem. § 89 LWaG M-V und § 53 LWaKüG M-V) ab. Diese nachrichtliche Übernahme dient der Information über die Abgrenzung der in den jeweiligen Bereichen zu berücksichtigenden Bestimmungen.

3.13 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Diese Hinweise und Darstellungen wurden in die Planzeichnung bzw. im Teil B - Text aufgenommen, buntu auf bestimmte rechtliche und technische Anforderungen aufmerksam zu machen. Sie haben für sich genommen keinen Normcharakter.

Mögliche Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehältern

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Aufstellflächen sollen mögliche Standorte von Abfallsammelbehältern (für Wertstoffen bzw. Restmüll) verdeutlichen.

Mögliche Standorte für Löschwasserentnahmestellen.

Das Plangebiet muss mit Feuermeldern und einer ausreichenden Menge an Löschwasser versorgt werden können. Hierfür werden mögliche Standorte von Löschwasserentnahmestellen gekennzeichnet, die den Abstandsanforderungen nach DVGW Arbeitsblatt W405 entsprechen. Alternative Varianten zur Verteilung von Löschwasserentnahmestellen sind jedoch unbenommen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die bekannten Ver- und Entsorgungsleitungen sind als in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellt. Ihre Lage ist aufgrund ungenauer Bestandspläne teilweise unsicher. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Auf die Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird wegen ihrer Bedeutung für den Schutz von Leben, Gesundheit und materiellen Werten hingewiesen.

Geländehöhe

Die Planzeichnung beinhaltet punktuelle Darstellungen von Geländehöhen, basierend auf der Vermessung des Büros Haff Vermessung, Jatznick vom November 2021. Die Darstellungen dienen der Orientierung und dem Verständnis der Festsetzungen.

Maßnahmen nach AFB

Die Realisierung baulicher Vorhaben ist mit den Maßgaben von § 44 Abs. 1 BNatSchG nur vereinbar, wenn die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelten und empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (VM) sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) durchgeführt werden. Diese Maßnahmen wurden im Text – Teil B aufgeführt, um auf deren Notwendigkeit aufmerksam zu machen.

Gewässerschutz

Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, sind mit der gebotenen Sorgfalt auszuführen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässer sowie Grundwasser führen könnten.

Dieser Hinweis soll auf den gebotenen verantwortungsvollen Umgang mit Gewässern aufmerksam machen.

Bundeswasserstraße

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Stettiner Haff, welches eine Bundeswasserstraße darstellt. Innerhalb des Plangebiets sind daher bestimmte Ver- und Gebote nach §§ 31 und 34 WaStrG zu berücksichtigen. Der Plan enthält einen Hinweis um auf diese Bestimmungen aufmerksam zu machen.

Ausgleich Eingriffsregelung

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Um über Umfang, Art und Weise des erforderlichen Ausgleichs Auskunft zu geben, enthält der Plan einen Hinweis.

Ausgleich Waldumwandlung

Für die Realisierung der Planung wird die Umwandlung bestimmter Waldflächen erforderlich. Im Zuge der Umwandlung wird der Ausgleich des verlorengehenden Waldes erforderlich. Um über Umfang, Art und Weise des erforderlichen Ausgleichs Auskunft zu geben, enthält der Plan einen Hinweis.

Munitionsverdacht

Das Gelände steht unter Munitionsverdacht. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Aufgrund des Munitionsverdacht (Kat. 2 - Kampfmittelbelastung - weiterer Erkundungsbedarf), unter dem das Gelände steht²⁵, wurde dieser Hinweis auf den Ordnungsgemäßen Umgang mit Kampfmitteln in den Plan (Teil B - Text) aufgenommen.

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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 Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Steigende Anforderungen an den Hochwasserschutz

In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Hochwasserschutz zukünftig steigen. Die Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Wasser empfiehlt dabei ein Vorsorgemaß von 1,0 m und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen zu beachten. Dabei ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Meeresspiegel perspektivisch noch weiter steigt. Zukünftig ist daher davon auszugehen, dass der ausschlaggebende Bemessungshochwasserstand nach oben korrigiert werden muss und Schutzmaßnahmen demnach weiter angepasst werden müssen. Dieser Hinweis in der Begründung ist enthalten, um auf die mit dem Meeresspiegel steigenden Anforderungen an den Hochwasserschutz aufmerksam zu machen.

Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichnerische Grundlagen des Plans ist eine Vermessung des Büros Haff Vermessung, Jatznick, Stand November 2021. Sie wurde um die Nummerierung der Bestandsgebäude auf Grundlage einer Vermessung von 1982 ergänzt. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Der Hinweis im Teil B - Text ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.²⁶

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Dieser Bebauungsplan ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche städtebaurechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften für die städtebauliche

²⁵ vgl. Stellungnahme des StALU VP Stralsund vom 06.09.2022.

²⁶ Die Lage der abgebildeten Leitungen ist nach den erteilten Leitungsauskünften teilweise unsicher bzw. unverbindlich.

Entwicklung und Ordnung enthält. Der städtebaurechtliche Rahmen wird durch den Bebauungsplan erweitert. Verschiedenen Nutzungsarten werden mit den Festsetzungen der Planung umfassende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Durch die Planung werden unter anderem Vorhaben für touristische und kreativwirtschaftliche Gewerbenutzungen sowie Freizeit und Erholung ermöglicht. Außerdem werden Wohnnutzungen möglich.

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind nicht abzusehen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es mit Durchführung der Planung Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter verbunden sind. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. wird von der Projektträgerin angestrebt:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss | 23.06.2020 |
| • frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 3. Quartal 2022 |
| • frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 3. Quartal 2022 |
| • Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 4. Quartal 2024 |
| • formelle Beteiligung der Öffentlichkeit | 4. Quartal 2024 /
1. Quartal 2025 |
| • formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 4. Quartal 2024 /
1. Quartal 2025 |

- | | |
|--|--|
| • erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 2. Quartal 2026 |
| • erneute Beteiligung der Öffentlichkeit | 3. Quartal 2026 |
| • erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 3. Quartal 2026 |
| • Abwägungs- und Satzungsbeschluss | ggf. 3./4. Quartal 2026 |
| • Genehmigungsantrag | ggf. 4. Quartal 2026 / 1. Quartal 2027 |
| • Rechtskraft | ggf. 1./2. Quartal 2027 |

5.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 2026 (GVOBl. M-V S. 230, 279)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 1. Februar 2025, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2 und 3 geändert sowie § 4 neu gefasst durch Verordnung vom 12.03.2026 (GVOBl. M-V S. 226)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)

- Wasser- und Küstenschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswasser- und Küstenschutzgesetz – LWaKüG M-V) vom 24. März 2026 (GVOBl. M-V S. 230, 279)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

Der Entwurfsstand legt dar,

- welche für den Bebauungsplan zutreffenden umweltrelevanten Dokumente bereits vorliegen und
- in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung beabsichtigt ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB bestand die Gelegenheit sich auf eine Grundlage des bisherigen Umweltberichts zu äußern auch in Hinblick auf dessen erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Altwarp, Landkreis Vorpommern-Greifswald, stellt den Bebauungsplan Nr. 06/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ auf.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebiets, Verkehrs- und Grünflächen sowie von Flächen für Wald. Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige und behutsame Entwicklung des baulichen Bestands geschaffen werden. Auf der Konversionsfläche ist ein differenziertes Nutzungsspektrum aus Kultur- und Kreativwirtschaft, Beherbergung, Freizeit, Erholung und Wellness vorgesehen. Außerdem soll der städtebaurechtliche Rahmen für sonstiges Gewerbe und Wohnen geschaffen werden.

1.1.1 Angaben zum Standort

Es handelt sich überwiegend um eine Konversionsfläche. Sie wurde bis in die 90er Jahre militärisch genutzt. Es folgten verschiedenen Teilnutzungen. 2009 wurde der B-Plan Nr.4/2009 „Sondergebiet Altwarp-Siedlung“ aufgestellt, um die Nutzung der Dächer für Photovoltaik genehmigungsfähig zu machen. Der B-Plan wurde nicht bis zur Genehmigung fortgeführt. Ein Teil des Gebiets wird durch Wald überlagert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Altwarp westlich des Ortsteils „Altwarp Siedlung“. Es ist ca. 29,2 ha groß. Ein Teil des Gebiets wird durch Waldflächen beansprucht. Der Umfang bereits bebauter Flächen, inkl. Nebenanlagen kann mit ca. 12 ha bis ca. 13 ha angegeben werden. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 9, der Gemarkung Altwarp die Flurstücke 1/6; 1/7; 1/9 und 2/1 sowie Anteile der Flurstücke 1/10; 4/225 und 5.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Altwarp Siedlung“, das Stettiner Haff sowie umfängliche Waldflächen. Die nächstgelegene

öffentliche Badestelle ist über die Nordstraße und die Straße der Freundschaft und einen Waldweg erreichbar. Sie befindet sich ca. 300 m nördlich der „Siedlung“.

- Das Plangebiet wird begrenzt:
- westlich durch ein Wasserwerk und Wald,
- südlich durch den Verlauf der L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde,
- östlich durch Wald, den Siedlungsflächen des Ortsteils „Altwarp Siedlung“ und die Verkehrsfläche der „Straße der Freundschaft“ sowie
- nördlich durch Wald.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Entwicklungsziel, die historische Kaserne durch ein tragfähiges Konzept wieder in Nutzung zu bringen. Grundlage hierfür ist die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Gebiets und der weitestgehende Erhalt ihrer noch bestehenden Gebäude. Um das mit der Planung angestrebte Nutzungsspektrum zu erreichen, werden Bauflächen in Form eines sonstigen Sondergebiets festgesetzt, welches sich in einzelne Teilflächen gliedert.

Die Allgemeine Zweckbestimmung dieses Sondergebiets liegt in der Unterbringung von Kulturprojekten. Der Begriff „Kulturprojekte“ umfasst im Sinne dieser Planung Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Nutzungen des kultur- und kreativwirtschaftlichen Gewerbes die das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Einrichtungen kultureller und gesundheitlicher Zwecke,
- Einrichtungen sozialer Zwecke (derlei Einrichtungen bei denen es sich um Pflege- oder Wohnheime handelt, sind nur in den mit „Wohnen“ bezeichneten Teilbereichen zulässig),
- Gewerbebetriebe kultureller und kreativer Produktion (einschließlich der ihnen zugeordneten Verkaufsstellen),
- sonstige Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (einschließlich verwandter Dienstleistungen wie Lieferservice oder Catering),
- Bürogebäude, einschließlich Co-Working- Spaces,
- sonstige gewerbliche und nicht-gewerbliche Einrichtungen der gemeinschaftlichen Nutzungen von Gütern und Dienstleistungen („sharing economy“),
- sonstige Gewerbebetriebe,
- die der Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme, Telekommunikationsdiensten, Wasser bzw. von Abwasser und Abfall erforderlichen Anlagen,
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Batteriespeicheranlagen und
- Aussichtstürme.

Zusätzlich zur Unterbringung von Kulturprojekten dienen einzelne Teilflächen des Sondergebiets der Unterbringung folgender Nutzungsarten:

- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „Wohnen“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Wohnnutzungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „Beherbergung“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Räumen zum vorübergehenden Aufenthalt wechselnder Übernachtungsgäste (wie Ferienwohnungen und Betriebe oder Beherbergungsgewerbes).
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „Wohnen und Beherbergung“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Wohnnutzungen und von Räumen zum vorübergehenden Aufenthalt wechselnder Übernachtungsgäste (wie Ferienwohnungen und Betriebe oder Beherbergungsgewerbes).
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „Camping“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Campingplätzen und Zeltplätzen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „ruhender Verkehr“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Anlagen des ruhenden Verkehrs.

1.1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart (Teilflächen)	Fläche
	Plangebiet	29,12 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen	4,90 ha	Sondergebiet (ohne ergänzende Zweckbestimmung) Teilflächen (mit ergänzender Zweckbestimmung): „Wohnen“ „Beherbergung“ „Wohnen und Beherbergung“ „Camping“ „ruhender Verkehr“	2,76 ha 0,99 ha 0,60 ha 0,36 ha 0,21 ha 0,18 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	0,98 ha	Verkehrsflächen Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg Ruhender Verkehr / Parkplatz Verkehrsberuhigter- und Geschäftsbereich	0,01 ha 1,34 ha 0,35 ha 0,25 ha 1,03 ha
§ 9 (1) 12	Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)	0,01 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	8,15 ha	Private Grünfläche, ohne Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung: Gärten Parkanlagen Spielplätze	5,93 ha 0,49 ha 0,43 ha 0,15 ha

			Parkartige Anlagen	2,79 ha
			Öffentliche Grünfläche, ohne Zweckbestimmung	0,12 ha
§ 9 (1) 18b	Flächen für Wald*	11,0 ha	Flächen für Wald	11,0 ha

Tab. 1: Flächenbilanz. Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Zwischen der Gesamtfläche und der Summen einzelner Teilflächen können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

Die überbaubare Grundfläche ist für die einzelnen Bauflächen durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. die Festsetzung der maximalen Grundfläche baulicher Anlagen (GR) begrenzt.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeines

Bauleitpläne sind nach dem BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (vergl. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in Raumordnungs- oder Landesentwicklungsplänen festgelegt, im vorliegenden Fall im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und konkreter im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010, 2. Änderung Entwurf 2018). Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, sind hier vor allem die Aussagen und Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern, des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern (GLRP VP 2009) und der Schutzverpflichtungen der verschiedenen Schutzkategorien in der Gemeinde Altwarp zu beachten.

1.2.2 Ziele der Fachgesetze

Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), NatSchAG M-V (Natur-schutzausführungsgesetz M-V), WHG (Wasserhaushaltsgesetz), LWaldG M-V (Landeswaldgesetz), WAstVO M-V (Waldabstandsverordnung)

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in

das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkt 2 des Umweltberichts).

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Internationale, nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope gem. BNatSchG, NatSchAG M-V

Folgende Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden:

- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Biosphärenreservate
- geschützte Landschaftsbestandteile

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 34 „Haffküste“ sowie innerhalb des Naturparks Nr. 6 „Am Stettiner Haff“.

Nördlich des Plangebiets beginnt das EU-Vogelschutzgebiet DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder sowie des FFH-Gebiets DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das EU-Vogelschutzgebiet DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ südlich der Landesstraße L31 an das Plangebiet an.

Das Flächennaturdenkmal „Kiefernaltholz Altwarp“ UER 001, eine typische Form des Haffküstenwaldes grenzt ebenfalls im Norden an das Plangebiet an.

Im Plangebiet befinden sich gem. Umweltkartenportal MV folgende geschützte Biotope:

- Dünenkiefernwald westlich des ummauerten Bereichs mit typischem Dünenrelief (UER00527)

Wasserschutzgebiete, Küstenschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt komplett in einem Trinkwasserschutzgebiet gem. § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) der Schutzzone III (MV_WSG_2251_01). In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone II. sowie ein Wasserwerk.

Im Norden des Plangebiets verläuft der Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (150 m) sowie der Küstenschutzstreifen gem. § 89 LWaG M-V (200 m).

Die Ausdehnung der Küstenschutzstreifen wurde auf Grundlage einer Vermessung ermittelt. Sie umfassen mehrere ehemals für militärische Zwecke genutzte bauliche Anlagen und Gehölzflächen und Sandkliffe.

Wald und Waldabstandsflächen

Innerhalb des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung am 20.03.2024 wurde die exakte Abgrenzung der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG

M-V festgestellt. Diese wurde durch das Forstamt Torgelow am 30.04.2024 bestätigt. Der Wald generiert Waldabstandsflächen von 30 m Breite. Im Abstand von bis zu 300 m zum Ufer erfüllt der Wald gem. LWaldG M-V eine Funktion als Küstenschutzwald. Im Waldabstand gilt die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V).

1.2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M-V), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (GLP M-V), Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie - Weiterentwicklung 2021 (DNS), Nationale Naturerbeflächen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Folgende Aussagen des LEP M-V für die Gemeinde Altwarp betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Altwarp wird im LEP M-V vom 27.05.2016 einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und einem Ländlichem Gestaltungsraum zugeschrieben. Eine zentralörtliche Funktion ist nicht vorgesehen. Im Bereich des Plangebiets ist außerdem ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung festgelegt.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, geändert 2013 (RREP VP)

Folgende Aussagen des RREP V-P für die Gemeinde Altwarp betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Der Geltungsbereich befindet sich im Schwerpunktraum Tourismus/ Tourismusentwicklungsraum.
- naturnahe Küstenabschnitte zählen zu den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
- Er befindet sich im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
- Er befindet sich an einem geplanten regional bedeutsamen Radroutennetz.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009 (GLRP-VP) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Folgende Aussagen des GLRP-VP für die Gemeinde Altwarp betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Altwarp wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 22 „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ sowie der Landschaftseinheit 221 „Ueckermünder Heide“ zugeordnet.
- Das Planungsgebiet selbst befindet sich in Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet und Naturpark).
- Arten und Lebensräume: Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit.
- Zielbereich des Maßnahmenkomplexes 401 Anhang VI.5

- Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen

Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021

Mit dem sogenannten Klimabeschluss (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 24. März 2021 - 1 BvR 2656/18 -, Rn. 1-270,) wurde klargestellt, dass die verfassungsrechtlich verbrieften Grundrechte auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG) auch eine Schutzpflicht des Staates vor den Gefahren des Klimawandels beinhaltet. Weiterhin ergibt sich aus der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen (Art. 20a GG) eine Verpflichtung zum Klimaschutz. In Abwägungsentscheidungen nimmt das relative Gewicht des Klimaschutzes gegenüber anderen Belangen mit fortschreitenden Klimawandel weiter zu.

Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie - Weiterentwicklung 2021 (DNS) – graue Energie

„Mit Blick auf den Klimaschutz sollen sektorübergreifende Maßnahmen zu einer Minimierung der im Lebenszyklus von Immobilien entstehenden Treibhausgasemissionen beitragen“ (DNS S. 57). So verursacht der Bausektor einen beträchtlichen Teil der bundesdeutschen Treibhausgasemissionen. Insbesondere wird auf die Bedeutung der sog. „grauen Emissionen“ hingewiesen, die etwa bei der Produktion von Baustoffen, Bauteilen, haustechnischer Anlagen, aber auch deren Transport, Installation und Abriss anfallen.

Bedeutsame Landschaften in Deutschland des BfN

Das Bundesamt für Naturschutz hat mit dem Projekt "Bedeutsame Landschaften in Deutschland" eine bundesweite Referenz für das Schutzgut Landschaft ermittelt. Die dargestellten Landschaften sind Teil des natürlichen und kulturellen Erbes und als solches dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen. Der Bereich „Ueckermünder Heide und Stettiner Haffküste" gehört zu diesen bedeutsamen Landschaften. Dazu zählen u.a. auch das Landschaftsschutzgebiet „Haffküste", Kiefernwälder und die Haffküste selbst. Diese Landschaften sind Teil des natürlichen und kulturellen Erbes (einschließlich der Qualitäten Ästhetik Erholungsnutzung) und als solches dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen. Die „bedeutsamen Landschaften" sind als einschlägiges bundesweites Gutachten zum Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild anerkannt (Erblandschaften - Sicherung des natürlichen und kulturellen landschaftlichen Erbes).

Nationale Naturerbeflächen

Der Deutschen Bundesstiftung Umwelt GmbH (DBU GmbH) wurden große Flächen der Ueckermünder Heide übertragen. Um das Plangebiet herum befinden sich auch Flächen der DBU:

Die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) fördert dem Stiftungsauftrag und dem Leitbild entsprechend innovative, modellhafte und lösungsorientierte Vorhaben zum Schutz der Umwelt unter besonderer Berücksichtigung der mittelständischen Wirtschaft. Sie soll dabei in der Regel außerhalb der staatlichen Programme tätig werden, kann diese allerdings ergänzen. Das Gesetz zur Errichtung einer Stiftung „Deutsche Bundesstiftung Umwelt“ wurde am 18. Juli 1990 verkündet. Die Stiftung wurde als rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts eingerichtet. Der Name, die Aufgaben und die Ziele der Stiftung sind gesetzlich festgelegt.

Nationales Naturerbe

Zusätzlich zu verschiedenen geschützten Landschaften wie Nationalparke, Biosphärenreservate oder Naturschutzgebiete zählen zu naturnahen Gebieten auch die insgesamt 156 000 Hektar umfassenden Flächen des Nationalen Naturerbes. Das sind ehemals militärisch genutzte Gebiete, Braunkohlefolgelandschaften und Flächen entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze, bekannt als »Grünes Band«. Diese Naturerbeflächen werden langfristig für den Naturschutz gesichert und für nachfolgende Generationen als Orte der biologischen Vielfalt erhalten. Deshalb hat die Bundesregierung diese Gebiete an Stiftungen, Bundesländer und Naturschutzverbände übertragen. Seit 2012 ist die DBU Naturerbe GmbH Eigentümerin der Fläche Ueckermünder Heide. Sie ist für die Sicherung und Betreuung der Naturerbeflächen verantwortlich. Gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Sparte Bundesforst, erhält und optimiert die DBU Naturerbe GmbH wertvolle Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Die Flächen sollen auch den Menschen als Erholungsorte dienen. Das nationale Naturerbe ist keine internationale oder nationale Schutzkategorie. Sie sind Bestandteil des Biotopverbunds gem. §21 Abs. 3 (4) BNatschG.

Die Ueckermünder Heide gehört zu den nationalen Naturerbeflächen.

Schutz- und Entwicklungsziele das Plangebiet betreffend sind:

Erhaltung, Umbau und natürliche Entwicklung der Wälder –

- Natürliche Entwicklung von Altkiefernbeständen.
- Erhaltung ausgewählter lichter Kiefernwälder in Kombination mit strukturreichen Saumbiotopen und Offenflächen.
- Umbau naturferner, nicht autochthoner Nadelholzbestände in naturnahe, standortheimische Mischwälder durch Naturverjüngung mit Arten der potenziell natürlichen Vegetation sowie Etablierung als Naturentwicklungsflächen bei Erreichen der natürlichen Waldgesellschaften.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Südlich des Plangebiets verläuft die L 31 „Nordstraße“, die ausschließlich Altwarp und seinen Ortsteil Altwarp Siedlung anbindet. Gem. Kartenportal Umwelt geht von der Landesstraße L31 im Bereich des Plangebiets keine Beeinträchtigung für das Plangebiet aus. Verkehrsmengen wurden dort nicht erfasst, so dass von einer geringen Verkehrsmenge auf dieser Straße ausgegangen werden kann. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die durch Verkehr verursachten Immissionen ein erhebliches Maß erreichen.

Weitere, negativ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (bspw. durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub) liegen nicht vor. Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entgegenstehen könnten.

Die östlich des Plangebiets befindlichen Wohngebäude an der Straße der Freundschaft sind Immissionsempfindliche Nutzungen. Die geringste Entfernung zwischen einer bestehenden (legal errichteten) Wohnnutzung und dem Plangebiet beträgt ca. 85 m. Mit den Nutzungen der Firma Seelab und den zivilen Werkstattnutzungen, die innerhalb des Plangebiets in den letzten Jahren stattfanden, gingen ggf. Immissionen einher, die als Gewerbelärm einzuschätzen sind. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch diese Nutzungen eine maßgebliche Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnnutzung einherging. Es wird daher davon ausgegangen, dass die zur Beurteilung von Gewerbelärm relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) eingehalten wurden.

In 9 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich der Truppenübungsplatz (TrÜbPl) Jägerbrück der Bundeswehr und in ca. 5,8 km Entfernung der Biwakraum des TrÜbPl Jägerbrück. Vom TrÜbPl Jägerbrück werden für einen TrÜbPl typische Geräusche mit Schalldruckpegeln von bis zu 100 dB(a) emittiert. Über Übungstermine der Bundeswehr und die dabei auftretenden Geräusche wird regelmäßig informiert. Das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung in Altwarp-Siedlung sind durch diese Geräuschkulisse vorgeprägt. Angesichts der Entfernung zum TrÜbPl wird davon ausgegangen, dass von der bestehenden Geräuschkulisse keine Beeinträchtigung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgehen.

Kampfmittel

Für das Plangebiet besteht Munitionsverdacht (Kat. 2 – Kampfmittelbelastung – weiterer Erkundungsbedarf). Allerdings wurden auf dem Gelände weder im Laufe der bisherigen zivilen Nutzung, noch im Zuge der vorliegenden Baugrundvoruntersuchung Kampfmittel gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge der Realisierung der Planung Funde von Munition und sonstiger Kampfmittel auftreten können.

Erholungsnutzung

Die Gemeinde Altwarp liegt in einer touristisch etablierten Region. Gem. GLRP hat das Plangebiet und seine Umgebung eine herausragende Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen. Ferienunterkünfte werden in Altwarp und Umgebung bereits angeboten. Die umgebende Landschaft eignet sich insbesondere für den naturnahen Tourismus.

Die bestehenden Waldwege außerhalb des Plangebiets sind gem. LWaldG-MV öffentlich zugänglich und werden als Wander- und Spazierwege genutzt. In ca. 300 m Entfernung befindet sich nördlich des Plangebiets eine öffentliche Badestelle, die von der Siedlung Altwarp aus erschlossen ist. In dem Plangebiet findet derzeit keine Erholungsnutzung statt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotop

Im Geltungsbereich befinden sich Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vergl. Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts, Ziele der Fachgesetze).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 34 „Haffküste“ (Bekanntmachung 1993). Schutzgegenstand sind die durch die Weichselkaltzeit geprägten Landschaftsformen, die in enger ökologischer und geomorphologischer Beziehung zueinander stehen. Dazu gehören insbesondere Gewässer des Oderhaffs, Landschaften küstennaher Endmoränen und Sander nacheiszeitlicher Binnendünen sowie binnenwärtige Feuchtgebiete, Moore, Bruchwälder und Flussläufe mit nacheiszeitlicher Entstehungsgeschichte. Das LSG befindet sich innerhalb des Naturparks Nr. 6 „Am Stettiner Haff“. Eines der Schutzkriterien ist das Landschaftsbild (s. Kap. 2.1.7). Bei der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets wurden besiedelte und bereits bebaute Flächen mit einbezogen, so dass auch die Konversionsfläche aber auch die benachbarte Siedlung Teil des LSG sind.

Nördlich des Plangebiets grenzt das EU-Vogelschutzgebiet DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder sowie des FFH-Gebiets DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff an.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das EU-Vogelschutzgebiet DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ südlich der Landesstraße L31 an das Plangebiet an. Die Erhaltung und Beruhigung dieser störungsarmen Bereiche wurde im Managementplan zu den Natura 2000-Gebieten behördenverbindlich festgelegt.

Das Naturschutzgebiet NSG Nr. 186 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km zum Plangebiet. Im Plangebiet sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Nr. 6 „Am Stettiner Haff“. Im Nordosten schließt sich das Flächennaturdenkmal Nr. UER 001 „Kiefernaltholz Altwarp“ an.

Küstenschutz

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein aktives Kliff. Artifizielle Küstenschutzmaßnahmen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wald

Innerhalb des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen. Ein Teil dieser Waldflächen entwickelte sich erst sukzessive nach der Aufgabe der militärischen Nutzung. So ist der Wald in den letzten Jahren teils sehr nah an die Bestandsgebäude und die umliegenden versiegelten Flächen herangewachsen. Die Ausdehnung der bewachsenen Flächen stellt sich mit zahlreichen Unterbrechungen differenziert und zuweilen fragmenthaft dar. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung am 20.03.2024 wurde die exakte Abgrenzung der Waldflächen gemäß

§ 2 LWaldG M-V festgestellt. Diese wurde durch das Forstamt Torgelow am 30.04.2024 bestätigt. Die festgestellten Waldflächen wurden in die Biotoptypenkartierung übernommen. Gegenwärtig werden die Waldflächen kaum genutzt. Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung fand im Plangebiet keine forstwirtschaftliche Nutzung statt. Es handelt sich überwiegend um Kiefernwald, teilweise mit Eichen durchsetzt auf magerem Standort. Im Abstand von bis zu 300 m zum Ufer erfüllt der Wald gem. § 89 LWaldG M-V und § 53 LWaKüG M-V eine besondere Schutzfunktion als Küstenschutzwald.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine maßgeblichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass die bisher als Wald eingeschätzten Flächen demgegenüber auch keine Schutzfunktion wahrnehmen.

Nationale Naturerbestflächen

Die Nationalen Naturerbestflächen erstrecken sich außerhalb der Konversionsflächen und damit außerhalb des Plangebiets. Hier sind im wesentlichen Waldflächen (Kiefernwald und Dünenkiefernwald) sowie ein Küstenabschnitt mit Röhrichen, Kliff und Naturstrand vorhanden. Ein Weg entlang der Küste befindet sich innerhalb der Waldfläche und verläuft über das Kliff und den Naturstrand. Eine Erholungsnutzung ist auch hier vorhanden.

Schutz- und Entwicklungsziele des Plangebiets betreffend sind:

Erhaltung, Umbau und natürliche Entwicklung der Wälder

- Natürliche Entwicklung von Altkiefernbeständen.
- Erhaltung ausgewählter lichter Kiefernwälder in Kombination mit strukturreichen Saumbiotopen und Offenflächen.
- Umbau naturferner, nicht autochthoner Nadelholzbestände in naturnahe, standortheimische Mischwälder durch Naturverjüngung mit Arten der potenziell natürlichen Vegetation sowie Etablierung als Naturentwicklungsflächen bei Erreichen der natürlichen Waldgesellschaften.

Geschützte Biotope

Gem. Geoportal MV befindet sich angrenzend und z. T. auch innerhalb des Plangebiets das geschützte Biotop Nr. UER00527 „Küste zu damaligen B-Plan Nr. 4/ Binnenndüne Trendel“ (Gesetzesbegriff: Dünen; Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Feldgehölze; Fels- und Steilküsten).

Östlich des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop Nr. UER00525 „Feldgehölz; Kiefer“ (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze). Vor Ort stellt sich dieses Biotop als Kleingartenanlage mit Altbäumen dar. Weitere Ausführungen s. Kap. 2.1.8

Weiterhin befinden sich

- das Biotop Nr. UER00528 „Trockenbiotop nördlich von Siedlung Altwarp“ in einer Entfernung von ca. 470 m
- das Biotop Nr. UER01553 „Pionier- und Zwergstrauchheide“ in einer Entfernung von ca. 410 m zum Plangebiet.

- Die Biotope
 - Offenwasser Bodden, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER09999)
 - Strand, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER00524)
 - Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede (UER00526)grenzen an das Plangebiet an oder befinden sich in einem Abstand von ca. 50 m zum Plangebiet.

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

- Arten und Lebensräume: Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen

Natur und Landschaft - Bestandserfassung und Beschreibung der Biotoptypen und deren Fauna und Flora

Zur Erfassung der Biotoptypen im B-Plangebiet erfolgte im September 2021 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung einschließlich eines 50 m Puffers um das Plangebiet. Die Biotoptypenkartierung baut auf der vorhandenen Kartierung aus dem Jahr 2009 Nr. 04/2009 „Sondergebiet Altwarp-Siedlung“ auf. Weitere Nachkartierungen fanden im Herbst 2025 statt.

Die Erfassung von Natur und Landschaft erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Die zeichnerische Darstellung der erfassten Biotope erfolgt im Plan Biotoptypen (Plan „Biotoptypen und Konflikte oder Wahlweise Plan „Biotoptypen und Maßnahmen“, jeweils Stand Juni 2026).

Ein großer Teil des Plangebietes ist als ehemalige Militäranlage mit Gebäuden und Verkehrsanlagen sowie befestigten Flächen bebaut. Das Gelände ist von einer geschlossenen hohen Mauer umgeben. Nur westlich des umfriedeten Bereichs befinden sich auch weitere ehemalige Militäranlagen, die umzäunt sind. Die Militäranlage befindet sich im Wald, große Bereiche sind zunehmend bestockt. Ein Teil des Geltungsbereichs ist bewaldet. Der Bereich der Konversionsfläche ist von Abzäunungen durchzogen. Außerhalb der Konversionsfläche befindet sich Wald bzw. ein naturnaher Küstenabschnitt mit den entsprechenden Biotoptypen.

Als HPNV befinden sich westlich und östlich des Plangebiets bodensaure Buchenwälder als Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-Buchenwald. Weiterhin grenzen Buchenwälder mesophiler Standorte als Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald an das Plangebiet an. In Richtung Küste befinden sich Gehölzfreie Bereiche eutropher Moore als Röhrichte und Großseggenriede der eutrophen Moore. Die floristische Ausprägung des Plangebietes weicht somit erheblich von der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) ab.

Grundlage für die Bewertung der Biotope sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE M-V, MLU, 2018). Zur Bewertung werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit, sie leitet sich vor allem aus der zeitlichen Wiederherstellbarkeit der Biotope ab
- Gefährdung / Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD herangezogen.

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

<u>Nummer Biotopcode</u>	<u>Biotoptyp</u>	<u>(Code Biotoptyp)</u>
--------------------------	------------------	-------------------------

1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)

Vorherrschende Baumart: Kiefer (*Pinus sylvestris*), sonst Birke (*Betula pendula*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*), tlw. Aufwuchs aus Kiefer

Krautschicht: Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rasen-Schmieie (*Deschampsia caespitosa*)

Kein § 20-Biotop, da kein typisches Dünenrelief

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

1.8.4 Dünenkiefernwald (WKZ/UKG)§

Vorherrschende Baumart: Kiefer (*Pinus sylvestris*), sonst Birke (*Betula pendula*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*), tlw. Aufwuchs aus Kiefer

Krautschicht: Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rasen-Schmieie (*Deschampsia caespitosa*)

§ 20-Biotop, da typisches Dünenrelief

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

1.9.2 Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standort (WVT)

Pappelbestand

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

1.14.3 Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT)

Aufwuchs von *Pinus sylvestris*, *Betula pendula*, *Deschampsia caespitosa* in Teilen Bestandsbildend.

Übergang zum Vorwald.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

2.6.3 lückige Baumreihe (BRL)§

Reste einer Baumreihe aus Kiefern entlang der Straße

Die ehemals vorhandene Birkenreihe wird nicht als geschützt eingestuft, da die verbliebenen Birken einen starken Mistelbefall aufweisen und im Absterben begriffen sind. Die Kiefernreihe entlang der Alndesstraße ist als lückige Baumreihe einzustufen.

Mehr als 3 Bäume pro 100 m, Verluste >60-80%, geschützt nach §19 NatSchAG M- § 18 NatSchAG MV

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume sind ab einem Stammumfang von 100 cm in 130 cm Höhe geschützt gem. § 18 NatSchAG M-V geschützt. Bäume in befestigten Flächen (Betonplatten) sind überwiegend abgängig und haben keine langfristige Perspektive. Diese Bäume werden nicht berücksichtigt.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume haben einen Stammumfang unter 100 cm in 130 cm Höhe. Bäume in befestigten Flächen (Betonplatten) sind überwiegend abgängig und haben keine langfristige Perspektive. Diese Bäume werden nicht berücksichtigt.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Feld-Ahorn, Traubenkirsche

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)

Kriechwachholder, Blaufichte, Robinienaufwuchs

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

Hier: Überwiegend Sanddorn

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)

Hier: Überwiegend Spireen-Gebüsche, Flieder

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Bankette

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.8.3 Nutzgarten (PGN)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)

Waldwege, nicht befestigt

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Die Privatstraßen und -flächen sind mit Natursteinpflaster oder Großbetonplatten befestigt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.8.4 Militärobjekt (OIM)

Hier: Gebäude des ehemaligen Militärobjekts, teilweise ruinös, teilweise mit Photovoltaiknutzung

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.10.1 Kläranlage (OSK)

Ehemals genutzte Kläranlage mit Nebenanlagen und Sandfang.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Innerhalb der Wirkzone I (50 m) s. Kap.2.2.2 wurden folgende Biotoptypen kartiert:

Nummer Biotopcode Biotoptyp (Code Biotoptyp)

1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)

Vorherrschende Baumart: Kiefer (Pinus sylvestris), sonst Birke (Betula pendula) und Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

1.14.3 Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Feld-Ahorn, Traubenkirsche

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)

Kriechwachholder, Blaufichte

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Bankette

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.7.1 Struktureiche ältere Kleingartenanlage (PKR)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Hier: Zwinger

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)

Hier: Wasserwerk mit Nebenanlagen

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde durch Jens Berg und Dr. Juliane Schatz, Görmin. erarbeitet.

Der erste Untersuchungszeitraum war von August 2021 bis Januar 2022. Es konnte zudem auf eine Erfassung von 2009 zurückgegriffen werden. Dadurch konnten teilweise Rückschlüsse auf die Entwicklung der Fläche gezogen werden. Erweiterte Kartierungen von Brutvögeln und Reptilien sowie ergänzende Erfassungen von Fledermäusen wurden in den Monaten März bis Juli 2025 nach Empfehlungen der HzE 2018 durchgeführt.

Vögel: Im Rahmen der Erfassungen 2025 gelangen in und an Gebäuden Brutnachweise der siedlungstypischen Arten Hausrotschwanz, Mauersegler und Rauchschwalbe aber auch von Amsel, Bachstelze, Gartenrotschwanz und Kohlmeise. Eine erneute Besiedlung vormals genutzten Nistplätze durch Mehlschwalben blieb in diesem Jahr aus. Nachweise von Haussperlingen fehlen, wohingegen Feldsperlinge künstliche Nisthilfen an Gebäuden bzw. Bäumen nutzten.

Auf Grund der Biotopausstattung kommen auf dem Gelände neben gebäudebesiedelnden Arten vor allem Wald- und Halboffenlandarten vor. Das Vorkommen des Waldkauzes konnte erneut bestätigt werden. Ein großer Teil der Planfläche besteht aus Kiefernwald, der auf Grund des Bestandsalters und der ausgebliebenen Durchforstung vergleichsweise reich an Höhlen ist. Es handelt sich vorwiegend um Spechtschläge und Spechthöhlen, welche durch weitere Fäulnisprozesse unterschiedlichen Arten als Lebensraum dienen. Es wurden Schwarz-, Grün- und Buntspecht nachgewiesen. Eine Nachnutzung von Spechthöhlungen wurde für Kohlmeise, Kleiber und Star beobachtet und wird für die Hohltaube vermutet. Bezogen auf die waldbewohnenden Arten sind weiterhin insbesondere Tannenmeise, Waldlaubsänger und Pirol zu nennen. Der Schwarzmilan nutzt halboffene Waldlandschaften mit häufig räumlicher Nähe zu Gewässern (z. B. Haff). Im Erfassungszeitraum wurde sowohl ein nahrungssuchender, als auch ein nahrungstragender Altvogel (kurz rastend auf einem Baum) auf dem Gelände beobachtet. Weitere Sichtungen waren nicht geländebezogen (kreisend oder überfliegend). Es ist davon auszugehen, dass sich unweit des Geländes ein Horst der Art befindet.

Auf Grund der Zunahme der Bestockung ist zukünftig das Vorkommen von Halboffenlandarten (z. B. Goldammer, Heidelerche und Baumpieper) unsicher.

Amphibien: Es befinden sich im Plangebiet und im Umfeld mit Ausnahme der Haffküste keine aquatischen Lebensräume. 2009 wurde eine Erdkröte nachgewiesen.

Reptilien: In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Die Bestände liegen oft bei weniger als 20 adulten Tieren. Im Jahr 2025 konnten bei den Kontrollen der Reptilienplots drei Zauneidechsen und drei Blindschleichen nachgewiesen werden. Bei den Begehungen wurden ebenfalls wiederholt Eidechsen gesichtet, so dass von einem regelmäßigen Vorkommen ausgegangen werden muss. 2009 und 2021 - In 2009 wurde keine gezielte Erfassung von Reptilien durchgeführt, doch es konnten wiederholt zufällig Wald- und Zauneidechsen beobachtet werden. Auf Grund des weiterhin vorhandenen Strukturreichtums wird von einem Fortbestand der Artvorkommen ausgegangen.

Ein sporadisches Auftreten der Schlingnatter ist ebenfalls möglich, da das Vorkommen in der Region belegt ist.

Fledermäuse: Es konnten die Arten Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut-, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr, sowie Arten der Gattung Myotis nachgewiesen werden. Die Wasserfledermaus konnte am Haff beobachtet werden. Die Fransenfledermaus wurde bereits in Winterquartieren auf dem Gelände nachgewiesen. Die Mückenfledermaus weist die höchste Aktivität auf. Dies ist auf Grund der Quartiertvorkommen (u. a. Wochenstubenkolonie der Mückenfledermaus) auch zu erwarten gewesen. Die Kolonie nutzte in 2025 vor allem das Gebäude Nr. 75. Es konnten im Juli 102 Individuen gezählt werden (Adulte und flügge Juvenile).

Die 2009 festgestellten Art- und Quartiertvorkommen konnten durch die Nachsuche in 2021 und 2025 bestätigt werden. Bis auf Quartierverluste durch den vollständigen Zerfall von Gebäuden konnten die bekannten Lebensstätten der Zwerg- und der Mückenfledermaus bestätigt werden. In 2009 wurden zudem Große Abendsegler als Nutzer der ausgefaulten Spechthöhlen in den Kiefern festgestellt. In 2025 wurde die Art erneut beobachtet. 2009 wurden darüber hinaus zahlreiche Hinweise auf Winterquartiere in Gebäuden festgestellt, eine Kontrolle wurde jedoch damals nicht beauftragt. Im Januar 2022 erfolgte eine Winterquartierkontrolle. Der Bunker Gebäude-Nr. 48 weist weiterhin zahlreiche Kots Spuren der Gattung Pipistrellus neben dem Zugang auf (Schwärmverhalten). Jedoch konnten im Bunker keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung festgestellt werden. Es wurde lediglich eine verendete Breitflügelfledermaus gefunden. Das Schwärmen steht wahrscheinlich im Zusammenhang mit einer Quartiernutzung an einem Gebäude im Umfeld.

Überwinternde Fledermäuse wurden in den Kellerräumen der Gebäude Nr. 3 und 5 festgestellt. In Gebäude Nr. 5, welches in einem sehr schlechten baulichen Zustand ist, was sich jedoch noch nicht auf den Keller ausgewirkt hat, wurden sechs Wasserfledermäuse, vier Fransenfledermäuse und vier Braune Langohren nachgewiesen. Durch angeschlagene Ziegel sind zudem die Spannkeraamikdecken zugänglich bzw. bieten Fledermäusen nicht einsehbare Versteckmöglichkeiten. Um die Einfluglöcher herum sind Spuren zu erkennen, die auf eine rege Nutzung hinweisen. Die gleichen Spuren finden sich auch in den Gebäuden Nr. 6, 3 und 4. In diesen Gebäudekellern gelang jedoch nur der Nachweis eines einzelnen Braunen Langohrs (Gebäude Nr. 3). Insbesondere im Keller des Gebäudes Nr. 5 ist eine hohe Dunkelziffer an überwinternden Tieren zu erwarten.

Xylobionte Käfer: keine Nachweise

Falter: keine Nachweise, Nachtkerzen als relevante Futterpflanzen

Weitere Tierarten: Ameisenhügel, Uferzone als Streifgebiet von Biber und Fischotter

Pflanzen und Moose des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie finden keine geeigneten Standortbedingungen und haben daher keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund der stark anthropogenen Beeinflussung insbesondere des ummauerten Bereichs der Konversionsfläche eingeschränkt. Die überwiegende Zahl der im Plangebiet angetroffenen Biotope weist eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt auf. Jedoch sind gerade Offenbiotope wie die Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte ein wichtiger und schützenswerter Lebensraum. Gem. GLRP befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit bzgl. Arten und Lebensräumen.

Hinsichtlich der Fauna weist das Gebiet eine höhere biologische Vielfalt auf. Der z. T. ruinöse Gebäudebestand bietet einigen Fledermausarten sowie Gebäudebesiedelnden Vögeln gute Quartiersmöglichkeiten. Die zunehmend verbuschenden Offenbiotope sind noch geeignete Lebensräume für Zauneidechsen.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 29,2 ha.

Die Konversionsfläche ist größtenteils ummauert und stark anthropogen beeinflusst. Es sind zahlreiche Gebäude, auch Hallen und Bunker sowie eine komplette Erschließung mit versiegelten Flächen vorhanden. Die Gebäudekomplexe sind eingebettet in überwiegend bewaldete und Offenlandflächen, die verbuschen. Es dominieren Kiefern- und Landreitgrasbestände.

2.1.4 Schutzgut Boden

Gem. GLRP liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit des Bodens. Vermutlich auf Grund der Vorbelastung wurde der Bereich des Plangebiets in der Darstellung ausgespart. Gem. Kartenportal Umwelt haben die Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Als Bodengesellschaften stehen Sand-Gley/Podsol-Gley (Rost-Gley), spätglaziale Tal- und Beckensande, feinanteilarm, mit Grundwassereinfluss, eben bis flachwellig an.

Geotope

Im Plangebiet sind keine Geotope vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V). In einer Entfernung von ca. 50 m beginnt das Geotop Nr. UER10004 „Binnendünen Altwarp“ (Gesetzesbegriff: Offene Binnendüne)

Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Bodens gem. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Gem. GLRP hat der Boden im Geltungsbereich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit bzw. eine sehr hohe Schutzwürdigkeit.

Baugrund

Gemäß Bodengutachten (IB Seidler, 2021) wird flächendeckend eine Aufschüttung von 20 cm bis zum 100 cm aus organisch verunreinigten Sanden festgestellt. Darunter befindet sich i. d. R. der gewachsene Baugrund aus Feinsand mit einem hohen Mittelsandanteil in mitteldichter Lagerung. Der Baugrund ist für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet.

Die untersuchten Böden sind geeignet, als Aushubböden im offenen eingeschränkten Einbauverfahren wieder verwendet zu werden. Innerhalb des Plangebiets kann dies nur vorbehaltlich frühzeitiger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen, um Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzone zu vermeiden. Eine Analyse seitens des Wasserwerks Altwarp vom November 2020 wies zu diesem Zeitpunkt keine Belastungen des Trinkwassers nach.

Altlastenflächen

Altlasten werden durch das LUNG auf den Flurstücken 1/7 und 2/1 verdächtigt. Um diesen Verdacht auszuräumen, wurde im Zuge der Planung eine Baugrundvoruntersuchung durchgeführt.

Die vorliegende Baugrundvoruntersuchung konnte für folgende Bereiche einen erhöhten Quecksilbergehalt feststellen: der Werkstattbereich (Gebäude 15), der Tankstellenbereich mit Waschplatz (zwischen Gebäude 12 und 13) und kleine Flächen des Flurstücks 1/7. Der Eintrag von Quecksilber erfolgte möglicherweise infolge früherer Kohleheizungen über die Luft. Die Prüfwerte nach der BBodSchVo werden jedoch nicht überschritten, so dass kein umwelttechnischer Handlungsbedarf besteht. Eine PAK-Belastung wurde nicht festgestellt. In der Vergangenheit wurden die im Bereich von Gebäude Nr. 15 vorhandenen ölverseuchten Böden über Rammkernsondierungen (RKS) geprüft und ausgetauscht (ca. 60 m³ mit Füllboden). Der Boden wurde entsorgt.

Weitere Altlasten und sonstige Verunreinigungen sind nicht bekannt.

Bodenverunreinigungen

Durch die Baugrunduntersuchung wurden in Teilbereichen ein leicht erhöhter Quecksilbergehalt festgestellt. Der untersuchte Boden wurde daher in die Deklarationsklasse Z1 (nach LAGA-Richtlinie) eingruppiert und darf als Aushubboden im offenen eingeschränkten Einbauverfahren außerhalb der Trinkwasserschutzzone wieder eingebaut werden. Erhöhte TOC-Gehalte führen gemäß Gutachten (IB Seidler, 2021) nicht zu einer Wiederverwendungsbeschränkung.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III. Alle Maßnahmen, die das Gesamtprojekt betreffen sind daher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone II. In diesem Bereich befindet sich das Wasserwerk.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Gem. Kartenportal Umwelt befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Trinkwasseranalysen vom November 2020 weisen keine Belastung des Grundwassers aus (Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, IB Seidler, 2021). Im November 2021 wurden Grundwasserstände von 4,80 m bis 6,20 m unter OK Gelände gemessen.

Schutzwürdigkeit des Grundwassers gem. gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet liegt im Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

Küstengewässer

Der Steilküste nördlich des Plangebiets sind mit Röhricht bestandene Flächen vorgelagert. Die innerhalb des Plangebiets bereits bebauten Flächen befinden sich an der tiefsten Stelle nicht weniger als 5,0 m über NHN. Damit liegen sie deutlich über den bisher anzulegenden Bemessungshochwassersstand (BHW) von 2,60 m. In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Küsten- und Hochwasserschutz zukünftig steigen.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Vorpommern liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas, wobei an der süd-östlichen Grenze kontinentale Einflüsse bereits spürbar sind.

Gemäß GLRP handelt es sich in der Gemeinde Altwarp um niederschlagsbenachteiligtes Klima. Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,7 °C. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger lautet Cfb. (www.clima-data.org). In Altwarp ist das Klima gemäßigt warm. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 741 mm.

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Natur und Landschaft dienen als Lebens- und Erholungsgrundlage für den Menschen.

Landschaftliche Freiräume sind unbebaute und unzerschnittene Landschaftsräume. Art und Umfang von Freiräumen kennzeichnen das ökologische Entwicklungspotential von Landschaften gegenüber baurechtlichen Festsetzungen im umfassenden Sinne.

In vielen Studien werden folgende Kriterien zur qualitativen Beschreibung und quantitativen Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes verwendet: Vielfalt, Naturnähe und Eigenart.

Vielfalt ist ganz besonders auf das Landschaftserleben des Menschen bezogen. Sie bildet ein wichtiges Kriterium für die Eignung einer Landschaft zur Erholung. Ein abwechslungsreiches, vielgestaltiges Erscheinungsbild der Landschaft wird i.d.R. als anregend und angenehm empfunden. Dabei handelt es sich um eine Vielfalt natürlicher Elemente und Strukturen, aber auch um vielfältige Nutzungsformen, sofern sie den naturräumlichen Bedingungen angepasst sind und den Eindruck einer nachhaltigen, die Landschaft nicht überfordernden Wirtschaftsweise vermitteln.

Auch jahreszeitliche Vegetationsaspekte sowie besondere Blickbeziehungen und Raumperspektiven können vielfaltbildend sein.

Eigenart ist ein eher wertneutraler Begriff. So können auch einförmige Landschaften ohne Vielfalt eine hohe Eigenart besitzen.

Eine Landschaft weist aus ästhetischer Sicht eine umso höhere Eigenart auf, wenn die gegenwärtigen Landschaftsformen in ihrer spezifischen Ausprägung und in ihrem spezifischen Zusammenspiel von denen vor ca. 50 Jahren (2 Menschengenerationen) wenig bzw. nur gering abweichen.

Naturnähe bedeutet Erlebnis einer Landschaft, in welcher der prägende Einfluss des Menschen nicht allgegenwärtig ist oder nicht so empfunden wird.

Das Fehlen von Überbauungen, Versiegelungen und regelmäßig-geometrischen Strukturmustern sowie die Existenz „weicher“ Übergänge geben in ästhetischer Hinsicht das Erlebnis von Naturnähe.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen der Landesstraße L31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde, dem Stettiner Haff, der Siedlung Altwarp und Waldflächen. Das Konversionsgelände ist im Wesentlichen von einer über 2 m hohen Mauer umgeben. Innerhalb der Mauer befindet sich Bebauung, wobei einige Hallen, der Turm des ehemaligen Feuerwehrhauses sowie das ehemalige Heizhaus als bauliche Dominanten wahrnehmbar sind. Das Konversionsgelände wirkt daher als eigene Einheit. Das Landschaftsbild der Umgebung ist naturnah und durch den hohen Waldanteil eher ruhig und wenig abwechslungsreich. Die angrenzende Haffküste mit der strukturierten Küstenlinie, dem Wechsel von Küstenbiotopen, Naturstränden, Kliffs, Röhrichten und Wald und Siedlungsraum wird mit einer hohen Vielfalt und Eigenart der Landschaft bewertet.

Gemäß GLRP ist das Plangebiet mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds eingeschätzt. Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns (Kartenportal Umwelt) wurde die Funktion „Landschaftlicher Freiraum“ mit hoher Schutzwürdigkeit eingestuft. Bei der Bewertung wurden die bestehenden Siedlungsräume, zu denen auch die ehemalige Kaserne gehört, mit berücksichtigt.

2.1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Schutzgebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)

EU-Vogelschutzgebiet DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder: Schutz von Anhang-I Vogelarten (Rohrdommel, Trauerseeschwalbe, Rohrweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger, Kampfläufer, Flusseeschwalbe) und Zugvögel (Löffelente, Schnatterente, Blässgans, Tafelente, Reiherente, Bergente, Schellente, Lachmöwe, Uferschnepfe, Gänsesäger, Kormoran, Brandgans, Rotschenkel)

FFH-Gebiets DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff: Schutz von Lebensraumtypen (LRT), die im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden sind sowie Schutz folgender Arten: Lachs, Schmale und bauchige Windelschnecke, Großer Feuerfalter, Eremit, Meerneunauge, Bachneunauge, Flussneunauge, Finte, Rapfen, Bitterling, Schlammpeitzger, Steinbeisser, Biber, Fischotter, Sumpf-Glanzkraut, Hochmoor-Großlaufkäfer)

Angrenzendes EU-Vogelschutzgebiet DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“: Schutz von Anhang I-Vogelarten (Brachpieper, Ziegenmelker, Schwarzspecht, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Rotmilan) und Zugvögeln (Wiedehopf)

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete (nach nationalem Recht) gem. § 23 und § 26 BNatSchG und § 14 NatSchAG M-V

Das Plangebiet liegt innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 34 „Haffküste“. Sowie innerhalb des Naturparks Nr. 6 „Am Stettiner Haff“.

Geschützte Biotope

Folgende geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets vorhanden:

- Dünenkiefernwald westlich des ummauerten Bereichs mit typischem Dünenrelief (UER00527) (siehe hierzu auch Seite 132)

Außerhalb des Plangebiets und somit außerhalb der Einfriedung befinden sich folgende geschützte Biotope:

- Offenwasser Bodden, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER09999)
- Strand, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER00524)
- Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede (UER00526)

Bäume

Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm in einer Höhe von 130 cm sowie Baumreihen sind gem. HzE und Baumschutzkompensationserlass geschützt. Die Bäume wurden aufgenommen und werden nach Art, Umfang und Standort auf dem Biotoptypenplan verzeichnet.

Es handelt sich überwiegend um Kiefern und Kiefernaufwuchs. Vereinzelt sind auch Birken, Eichen, Robinien, Feldahorn, Zitter-Pappel und Obstbäume.

Entlang der südlichen Freifläche befinden sich Reste einer Birkenreihe, die starken Mistelbefall aufweist und im Absterben begriffen ist. Entlang der Straße Vogelsand – Altwarp stehen Reste einer Baumreihe aus Kiefern. Diese befinden sich außerhalb des eingefriedeten Konversionsgeländes.

Bäume in befestigten Flächen (Betonplatten) sind überwiegend abgängig und haben keine langfristige Perspektive. Diese Bäume werden nicht berücksichtigt.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Archäologisch relevante Funde können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V besteht bei Funden eine Anzeigepflicht.

Die bestehenden Gebäude und Verkehrsflächen sind als Sachgüter zu betrachten. Ihr Erhalt bzw. Umbau bindet sog. „Graue Energie“.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

2.1.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.1.12 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist ein weitgehend von einer Mauer umschlossener Bereich mit zahlreichen Gebäuden und Verkehrsanlagen einer ehemals militärischen Nutzung, eingebettet in überwiegend Kiefernwaldflächen und verbuschenden Offenlandflächen. Es wirken derzeit keine maßgeblichen Immissionen auf das Gebiet ein, innerhalb des Plangebietes entstehen keine Emissionen.

Es besteht der Verdacht auf Kampfmittelbelastung, bei der bisherigen Nutzung des Geländes wurde allerdings keine Belastung festgestellt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der für die Erholungsnutzung eine sehr hohe Bedeutung hat.

Das Artenspektrum hinsichtlich Flora und Fauna wurde erfasst.

Ein Teil des Plangebiets ist mit Wald bestockt.

Geschützte Biotop befinden sich in Randlage außerhalb des Plangebietes, Schutzgebiete

werden tangiert. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und innerhalb eines Naturparks. Der Boden ist überwiegend sandig und stellt einen für Bauwerke guten Baugrund dar. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Oberflächengewässer existieren nicht, im Norden grenzt das Plangebiet an das Haff.

2.1.13 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, so wird die jetzige Nutzung des Gebietes fortgesetzt. Die Gebäude dienen der Aufnahme von Photovoltaikanlagen, die Hallen werden für diverse Lagerungen genutzt. Eine Pflege der Flächen würde voraussichtlich nicht erfolgen. Die befestigten Pflasterflächen überwuchern. Eine weitere Verbuschung und Bewaldung der unversiegelten und auch der versiegelten Flächen mit einem Verlust der Offenlandlebensräume wären die Folge. Die Gebäude würden nicht erhalten werden, da auch die Photovoltaiknutzung nach einem gewissen Zeitraum endet. Mit dem Zusammenbrechen einzelner Gebäude ist auch deren Habitatfunktion nicht mehr gegeben.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Weiteren werden die Konflikte und Beeinträchtigungen, die sich auf Grund der zu erwartenden Eingriffe durch das Planungsvorhaben ergeben werden, benannt.

Zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch das Bauvorhaben aufgezeigt. Für die verbleibenden Eingriffswirkungen werden Maßnahmen, die zu einer Kompensation führen, genannt.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Emissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch dar.

Lärmimmissionsschutz

Für die Schallimmissionen durch Straßenlärm werden bei der planerischen Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 („Schallschutz im Städtebau“) berücksichtigt. Demnach ergibt sich die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 11 BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende schalltechnische Orientierungswerte sind zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A).

Angesichts der auf der L 31 anzunehmenden geringen Verkehrsmenge ist nicht abzusehen, dass die oben genannten Orientierungswerte durch die in das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Straßenlärm erreicht werden.

Vorsorglich sind die Baufenster von der Fahrbahn abgerückt festgesetzt. Zusätzlich könnte eine Reduzierung der hier erlaubten Höchstgeschwindigkeit zu noch geringeren Schallimmissionen im Plangebiet beitragen.

Für die Schallimmissionen durch Anlagen der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen (bspw. Handwerk und anderes Gewerbe) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt. Demnach ergibt sich die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 11 BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende Immissionsrichtwerte sind demnach zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A). In zulässigen gewerblichen Nutzungen können bestimmte Betriebsabläufe erforderlich werden, mit denen kurzfristige Pegelspitzen einhergehen (bspw. in Handwerksbetrieben durch den Einsatz bestimmter Maschinen, die nur selten benutzt werden). Eine Überschreitung oben genannter Immissionsrichtwerte durch derlei einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen ist um bis zu 30 dB(A) (Tag) bzw. 20 dB(A) (Nacht) gemäß TA Lärm zumutbar.

Die innerhalb des Plangebiets zulässigen gewerblichen Nutzungen sind vergleichbar jenen in Misch-, Kern- und Dorfgebieten typisch bzw. allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie sind innerhalb des Plangebiets als zumutbar einzuschätzen.

Für die außerhalb des Plangebiets befindliche Wohnnutzung an der Straße der Freundschaft ist gemäß TA Lärm eine höhere Schutzbedürftigkeit gegenüber den durch die Planung verursachten Gewerbelärm anzusetzen. Hier sind gemäß TA Lärm tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A) zu beachten. Auch hier ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen um bis zu 30 dB(A) (Tag) bzw. 20 dB(A) (Nacht) gemäß TA Lärm zumutbar. Die Wohnnutzung in diesem Bereich kann durch ausreichend Abstand zur baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets vor Überschreitung der Immissionsrichtwerte geschützt werden. So sind die Baufenster vorsorglich von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs abgerückt festgesetzt. Die geringste Entfernung zwischen einer bestehenden (legalen) Wohnnutzung und einem Baufenster innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 100 m.

Nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen u.a.: sonstige (immissionsschutzrechtlich) nicht genehmigungsbedürftige Freizeitanlagen (Nr. 1b TA Lärm). Für diese setzt die Freizeitlärmrichtlinie M-V einen Rahmen, der im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt wird. Er wird zur Beurteilung der an den bestehenden Bunkeranlagen (Gebäude 48 und 61) und auf der Multifunktionsfläche vorgesehenen Nutzung relevant sein. Hier sind künstlerische und kulturelle Veranstaltungen oder sonstige Workshops für einen kleineren Personenkreis vorgesehen.

Angesichts seiner Lage im Plangebiet ist die Fläche westlich des Bunkers (Gebäude 48) geeignet eventuellen immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegenzutreten. So beträgt

der geringste Abstand einer bestehenden Wohnnutzung zu dieser Fläche ca. 430 m. Außerdem liegen in diesem Zwischenraum diverse Bestandsgebäude, die als Barriere wirken und eine übermäßige Schallausbreitung verhindern. Die Böschung des Bunkers (Gebäude Nr. 48) selbst überragt das umliegende Gelände um ca. 10 m und stellt damit für sich genommen schon eine Abschirmung von Schallimmissionen in östlicher und südöstlicher Richtung dar. Das Gebäude Nr. 61 (ebenfalls ein ehemaliger Bunker) schirmt mit seiner Böschung (ca. 5 m Höhe) die Ausbreitung von Schallimmissionen in nördlicher Richtung ab. Angesichts der Größe der Fläche sind keine größeren Veranstaltungen möglich, von denen größere Geräuschspitzen ausgehen könnten. Die Festsetzungen auf den betreffenden Flächen (SO 1 mit einer örtlichen Bauvorschrift, die die weitere Bedeckung des Bunkers mit Erde gewährleistet sowie Grünflächen) lassen lediglich die Errichtung kleiner Tribünen oder sonstiger Sitzgelegenheiten zu, womit keine größeren Veranstaltungen zu erwarten sind.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen sind gemäß Freizeitlärmrichtlinie M-V folgende Immissionsrichtwerte zu beachten:

tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten: 60 dB(A)

tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit

an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A)

und nachts: 45 dB(A).

Die nächstgelegenen geplanten Wohnnutzungen befinden sich ca. 100 m nördlich der geplanten Tribüne (Baufenster um das ehemalige Gebäude Nr. 11).

Es ist nicht abzusehen, dass durch die Planung störende Immissionen durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub verursacht werden. Im Ergebnis sind keine maßgeblichen Immissionen durch die Planung zu erwarten.

Immissionsrechtlich relevante Regelungen der angestrebten Nutzungen bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen können bei Erfordernis im Zuge der in der Objektplanung nach LBauO zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden. Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung und Auflagen der Baugenehmigung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Das StALU sieht aus immissionsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben.

Im Ergebnis sind unter Einhaltung immissionsrechtlich relevanter Regelungen keine maßgeblichen Immissionen durch die Planung zu erwarten.

Sonstiger Immissionsschutz

Gerüche: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Geruchsemissionen verbunden.

Erschütterungen: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Wärme: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Strahlung: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Staub: Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Kampfmittel

Auf Grund des Munitionsverdachts muss folgendes beachtet werden: Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Erholungsnutzung

Die Angebote im Bereich der Konversionsfläche tragen dazu bei, die Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet zu verbessern. Dabei konzentrieren sich Angebote für die Öffentlichkeit im südlichen Teil des Plangebiets mit einer Anbindung an die Landesstraße L31. Durch die Lage der Erschließung und die das ehem. militärisch genutzte Gelände umgebende Mauer sowie vorhandene Zäune erfolgt bereits eine Besucherlenkung. Die Einfriedung wird im nördlichen Bereich festgesetzt. Die zweite geplante Anbindung des Gebiets verläuft in Richtung Altwarp-Siedlung und ermöglicht die Nutzung des öffentlichen Badestrands der Gemeinde Altwarp. Weitere besucherlenkende Maßnahmen werden empfohlen.

Bewertung

Auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich zu erwartender Immissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei Baumaßnahmen ist der Munitionsverdacht zu berücksichtigen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Eingriffe in Natur und Landschaft

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zum Außenbereich nach § 35 BauGB zählt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die naturschutzfachliche Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) erfolgt nach der HzE (MLU, 2018).

Durch das Vorhaben sind die folgenden erheblichen Konflikte zu erwarten:

- Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Funktionsbeeinträchtigung
- Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung.
- Verlust von Bäumen

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb des Plangebiets

Die Gesamtbewertung wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“, und „Gefährdung“, wobei der höhere Wert angenommen wird. Dieser Wertstufe wird ein entsprechender Biotopwert zugeordnet.

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Begründung	Gesamt-bewer-tung	Biotop-wert
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	durchschnittlich	2	3
1.8.4	WKZ/ UKG	Dünenkiefernwald	§	2	4
1.9.2	WVT	Vorwald heimischer Baumarten trockener Standorte	Pappeln	1	1,5
1.14.3	WLT	Schlagflur /Waldlichtungsflur	durchschnittlich	1	1,5
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	unterdurchschnittlich	2	2
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	unbefestigt	0	1
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	durchschnittlicher Biotopwert	1	1,5
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	unbefestigt	0	1
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	Durchschnittlicher Biotopwert	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	Bankette, radspursicher befestigt	0	0,7
13.8.3	PGN	Nutzgarten	teilbefestigt	0	0,7
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	unbefestigt	0	1
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	Zwinger	1	1,5
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	teilbefestigt	0	0,5
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	vollversiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße / Zufahrten	Die Straßen und Zufahrten sind versiegelt	0	0
14.8.4	OIM	Militärobjekt	Gebäude – voll versiegelt	0	0
14.10.1	OSK	Kläranlage	vollversiegelt	0	0

Tab. 2: Biotopwerte innerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb des Wirkbereichs I (50 m):

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Begründung	Gesamt-bewer-tung	Biotop-wert
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	durchschnittlich	2	3

1.14.3	WLT	Schlagflur /Waldlichtungsflur	durchschnittlich	1	1,5
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	unterdurchschnittlich	2	2
13.7.1	PKR	Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	Durchschnittlich, tlw. versiegelt	0	0,7
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	unbefestigt	0	1
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg		0	0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	vollversiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße / Zufahrten	Die Straßen und Zufahrten sind versiegelt	0	0
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	tlw. versiegelt	0	0,7

Tab. 3: Biotopwerte außerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Lagefaktors

Da sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet befindet, ist der Lagefaktor 1,25 anzunehmen.

Die Eingriffe befinden sich in unmittelbarer Nähe, aber nicht innerhalb von Natura 2000-Gebieten, so dass dies keinen Einfluss auf den Lagefaktor hat.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Sondergebiete sind mit einer Grundflächenzahl bzw. einer GRZ von 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Für alle Flächen im Waldabstand ist die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Die Flächen dürfen nicht dem vorübergehenden oder längeren Aufenthalt von Menschen dienen. Die Festsetzungen für die Bunker Gebäude Nr. 48/49/61 lassen eine Nutzung der vorhandenen Gebäude zu. Die weiteren Sondergebietsflächen sind nur eingeschränkt nutzbar.

Die Verkehrsflächen sind überwiegend vorhanden. Eine Anpassung an heutige Anforderungen ist vorgesehen. Zwei Stellplatzanlagen werden neu errichtet.

Innerhalb der ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzten Grünflächen ist der Erhalt der Biotoptypen mit einer Begrenzung der Überkronung und dem Ausschluss baulicher Anlagen vorgesehen. Es erfolgt somit kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen, Gärten und Spielplätze ist die Anlage von Löschwasserteichen und für Versickerung notwendigen Anlagen möglich.

Die Waldumwandlungsflächen werden als Biotopverlust berücksichtigt. Der forstliche Bestockungsgrad wurde durch die Forstbehörde festgestellt, so dass zur Umwandlung der Fläche eine Reduktion der überkronten Fläche um ca. jeweils 50 % vorgesehen ist, um nicht weiter als Wald eingestuft zu werden. Da es sich hierbei nur um einen teilweisen Biotopverlust handelt, wird der Eingriff um 50 % reduziert.

Flächen, die keinen Biotopwert besitzen (vollversiegelte Flächen, Gebäude) werden nicht berücksichtigt.

Biotop-nr.	Code	Biotoptyp	Flächen-verbrauch in qm	Bio-top-wert	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent (EFÄ)
Sondergebiet						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	2.168	3	1,25	8.130
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	12.196	1,5	1,25	22.868
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	744	1	1,25	930
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	603	1,5	1,25	1.131
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	1.599	1	1,25	1.999
Zwischensumme Sondergebiet 1						35.058
Verkehrsflächen						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1.099	3	1,25	4.121
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	4.095	1,5	1,25	7.678
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	143	1	1,25	179
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	4	1,5	1,25	8
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	41	1	1,25	51
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	124	1,5	1,25	233
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	1	0,7	1,25	1
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	300	0,5	1,25	188
Zwischensumme						12.459
Waldumwandlung (Flächen, die nicht in den anderen Kategorien berücksichtigt sind)						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	10.360	3*0,5	1,25	19.425
Zwischensumme						19.425
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung ...						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	104	1,5	1,25	195
Zwischensumme						195

Grünflächen						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1.579	3	1,25	5.921
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	6.238	1,5	1,25	11.696
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	92	1	1,25	115
Zwischensumme					17.732	
Summe						84.869

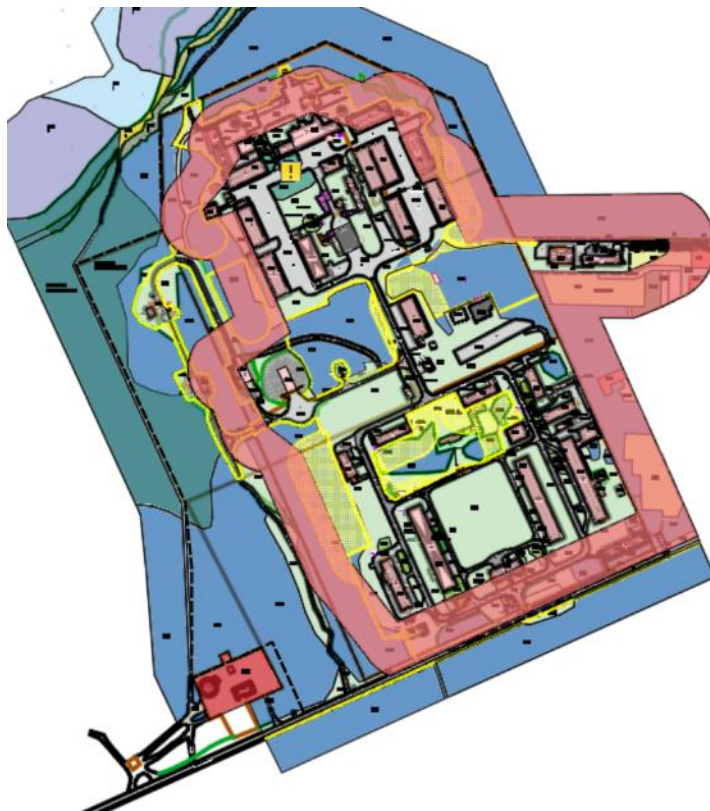
Tab. 4: Berechnung des EFÄ durch Biotopbeseitigung und -beeinträchtigung

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare und graduelle Eingriffswirkungen, unvollständige Regeneration / Beeinträchtigungen)

Für die Vorhabentypen Wohnbebauung / Ferienhausgebiete/ Sport- und Freizeitanlagen sind folgende Wirkbereiche zu betrachten: Wirkbereich I: 50 m, Wirkbereich II 200 m

Abgrenzung des Wirkbereichs I

Der Wirkbereich I (rot) verläuft um die mit Nutzungen belegten Bereiche. Gebäude, die im Küstenschutzwald bzw. in dessen Waldabstand liegen, werden nicht berücksichtigt, ebenso die Bereiche westlich der Mauer, die dem Naturerleben und der Naturbildung dienen.



Im Wirkbereich I (50 m) befindet sich gem. Geoportal-MV geschützte Biotope mit einer Wertstufe von 3:



© Geoportal.MV, Zugriff am 20.05.2026

Dabei handelt es sich um das Biotop Nr. UER00525: Feldgehölz, Kiefer / Naturnahe Feldgehölze.



© Geoportal.MV, Zugriff am 20.05.2026

Das Biotop grenzt an die Mauer des B-Plangebiets und wird an allen anderen Seiten eingerahmt durch Kleingartennutzung, einen Garagenhof und die Wohnbebauung von Altwarp-Siedlung. Die in Lila dargestellten Bereiche innerhalb der Fläche werden durch Gärten, Gebäude mit Gärten, einen Teil des Parkplatzes, Wirtschaftsgebäude und Zufahrten in Anspruch genommen. Der Gehölzbestand unterscheidet sich nicht von den übrigen Waldbiotopen, die als „Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte“ angesprochen werden. Die Voraussetzung für die Klassifizierung als Feldgehölz ist die Lage in der freien Landschaft, wobei i. d. R. an mindestens drei Seiten Landwirtschaftsflächen anschließen. Typischer Weise sind sie im Innern waldähnlich und besitzen einen ausgeprägten,

stabilen Außenmantel. Da das Biotop bereits gestört ist und die o. g. Voraussetzungen nicht zutreffen, wird das Biotop als Waldbiotop mit einer naturschutzfachlichen Wertstufe von 2 und nicht als Feldgehölz mit Schutzstatus geführt. Somit ist das Biotop in der 50 m-Pufferzone nicht zu berücksichtigen.



Wassertechnische Anlage, angrenzende Lager- und Gartenflächen



angrenzende Gartenflächen, eigentliche Gehölzfläche

Als weiteres geschütztes Biotop ist das Biotop mit der Nr. UER00527 genannt. Hier handelt es sich um eine Ausprägung des „Sonstigen Kiefernwaldes trockener bis frischer Standorte“ als Dünenkieferwald. Voraussetzung für diese Einstufung ist gem. § 20 NatSchAG M-V vor allem die Ausprägung des typischen Dünenreliefs.



Im linken Bild ist ein Auszug aus dem Geoportal zu sehen, im rechten Bild mit roter Umrandung das ausgewiesene Biotop in der Biotoptypenkartierung.

Der im B-Plangebiet und im Wirkbereich I liegende Teil dieses Biotops ist in seiner ursprünglichen Form nicht mehr vorhanden. In braun ist die Umgrenzungsmauer des Kasernengeländes dargestellt. Außerhalb wurden die Raketen betankt. Dieser Bereich ist noch heute umzäunt. Der Zaun ist in Pink dargestellt. Innerhalb des militärisch genutzten Bereichs wurde das Gelände komplett verändert. Es wurde einplaniert und um einige Anlagen technische Erdwälle aufgeschüttet. Die Voraussetzungen für den Status als Dünenkiefernwald sind in diesem Bereich nicht mehr vorhanden.



Ehemals militärische Nutzung

Im Wirkbereich I sind somit keine zu berücksichtigenden Wertbiotope vorhanden.

Im Wirkbereich II von 200 m befinden sich geschützte Biotope:

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Begründung	Wert-stufe	Biotop-wert
1.8.4	WKZ/UKG	Dünenkiefernwald	§	2	4
3.2.1	KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§	2	3
3.3.4	KSB	Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer	§	3	6
3.6.3	LLS	Sandkliff	§	4	10
5.2	NAF	Schluffreiche Feinsande der Ästuarie	§	2	3

Tab. 5: Biototypen im Wirkbereich II

Derzeit ist das Areal der ehemaligen Kaserne durch eine ca. 2 m hohe Mauer umfriedet. Der nördliche Bereich der Mauer zwischen dem Beginn des Areals der Tankstelle westlich der Kaserne und dem ehemaligen Heizkraftwerk östl. der ehemaligen Kaserne wird als dauerhafte Einfriedung festgesetzt. Die Lenkung der Besucher erfolgt über das Gelände des ehemaligen Heizkraftwerks in Richtung Altwarp-Siedlung und dort direkt zum öffentlichen Badestrand. Die Hauptzuwegung des Geländes erfolgt über die Landesstraße von Vogelsand-Warsin nach Altwarp mit einer direkten Anbindung an den Radweg. Wege in Richtung der geschützten Biotope existieren vom B-Plan-Bereich aus nicht.

Zudem konzentrieren sich Nutzungen (gem. Nutzungskonzept) mit einem größeren Publikumsverkehr auf den südlichen Bereich des Geländes, Parkplätze sind der Hauptzufahrt und den Gebäuden 3 und 4 zugeordnet. Diese Bereiche sind über die angrenzende Landstraße mit Geh- und Radweg verkehrlich angeschlossen. Durch geplante weitere Besucherlenkungsmaßnahmen soll eine Beeinträchtigung geschützter Biotope verhindert werden. Beeinträchtigungen durch Emissionen von Licht, Lärm, Gerüchen und Stäuben sind nicht zu erwarten.

Somit gibt es keine mittelbaren Auswirkungen auf die genannten Biotope.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In dem Sondergebiet mit einer GRZ von 0,3 ist keine Überschreitung der Versiegelung vorgesehen, so dass von einem Versiegelungsgrad von 30 % ausgegangen wird. Sind zwei Grundflächen festgesetzt so werden diese zusammengerechnet.

Die Verkehrsfläche wird als potenziell zu 100 % versiegelt angesehen, ebenso die Flächen für Versorgungsanlagen. Ein Großteil der Verkehrsflächen ist bereits versiegelt, da die Erschließung schon vorhanden ist.

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung Gärten, Spielplatz oder Parkanlage sowie dort, wo in auch die Anlage einer Feuerwehrezufahrt und Löschwasseranlagen möglich sind, wird eine Teilversiegelung angenommen (s. Tabelle).

Bei den Bunkern Gebäude Nr. 48/49/61 sind die weiteren Sondergebietsflächen nur eingeschränkt nutzbar, da sie im Waldabstand liegen. Daher wird eine Teilversiegelung der Flächen angenommen.

	Zusätzlich Teil-/ Voll- versiegelte bzw. überbaubare Fläche in m²	bereits versie- gelt Bestand in m²		Zuschläge für Teil-/ Voll- versiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	Eingriffsflächen äquivalent für Teil-/ Vollversiege- lung bzw. Überbauung (m² EFÄ)
	Sondergebiet 1 GRZ 0,3, keine Überschreitung				
Nr. 12/65	0			0,5	0
Camping und Nr. 57	539	97		0,5	270
Beherbergung/Wohnen Nr. 9	2.657	584		0,5	1.329
	Zwischensumme Sondergebiet GR 0,3				1.599
	Sondergebiet mit GR				
Nr. 51/75/H3 GR 2.640 m²	49	2.591		0,5	25
Nr. 15 GR 890+250+200 m²	0			0,5	0
Nr. 50 GR 855 m²	0			0,5	0
Nr. 54/55/64/52 tlw. GR 905 m²	25	880		0,5	13
Nr. 52 tlw. GR 570 m²	0			0,5	0
Nr. 11 GR 1.330 m²	0			0,5	0
Nr. 63 GR 58 m²	0			0,5	0
Nr. 56 GR 260 m²	0			0,5	0
Nr. 22/41 GR 360 m²	0			0,5	0
Nr. 40 GR 1.950 m²	0			0,5	0
Nr. 13 GR 900 m²	0			0,5	0
Nr. 25/58 GR 1.360 m²	0			0,5	0
Nr. 14 GR 865 m²	0			0,5	0
Nr. 61 GR 550 m²	246	343		0,2	49
Nr. 48 GR 2.260 m² großer Bunker	1.864	396		0,2	373
Nr. 49 GR 230 m²	121	109		0,5	61
Nr. 19 GR 20 m²	0			0,5	0
Nr. 53 GR 890 m²	7	883		0,5	4
Nr. 17 GR 95 m² + GR 18 m²	0			0,5	0
Nr. 7 GR 495 m²	18	477		0,5	9
Nr. 8 GR 490 m²	10	480		0,5	5
H1 GR 520 m²	120	400		0,5	60
Nr. 10/59/60 GR 2.080 m²	33	2.047		0,5	17
H2 GR 390 m²	48	342		0,5	24
Nr. 6 GR 2.300 m²	14	2.286		0,5	7
Nr. 5 GR 2.050 m²	0			0,5	0
Nr. 2 GR 560 m²	0			0,5	0

Nr. 3 GR 2.050 m ²	135	1.915		0,5	68
Nr. 4 GR 2.450 m ²	26	2.424		0,5	13
Nr. 1 GR 70 m ²	0			0,5	0
Nr. 23 GR 680 m ²	183	497		0,5	92
Nr. 71/72 GR 1.570 m ²	0			0,5	0
SO westl. GR 125 m ² + 375 m ²	270	230		0,5	135
SO westl. GR 100 m ² + 250 m ²	40	260		0,5	20
Zwischensumme Sondergebiete					975
Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen					
Verkehrsflächen 100% Versiegelung	5.508			0,5	2.754
Verkehrsflächen 100% Versiegelung, bereits teilversiegelt	300			0,3	90
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung 100% Versiegelung	104			0,5	52
Zwischensumme Verkehrsflächen					2.896
Grünfläche					
Zweckbest. Spielplatz keine Befestigung	0			0,2	0
Zweckbest. Garten an Halle 15	0			0,2	0
Zweckbest. Parkanlage mit Feuerwehrezufahrt und Löschwasserteich	320	156		0,2	64
Zweckbest. Parkanlage mit Löschwasser	0	2.370		0,2	0
Zweckbest. Garten 5% Wege	50	19		0,2	10
Zweckbest. Park, Eingang Campingplatz 30% Wege	70	35		0,2	14
Zweckbest. Garten an Haus 4 zus. 5% Wege	130	144		0,2	26
Zwischensumme Grünflächen					114
SUMME					5.584

Tab. 6: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Kompensationsmindernde Maßnahmen

Für die privaten Grünflächen ohne Zweckbestimmung ist der mit von Bäumen überkronte oder mit Sträuchern überwachsener Flächenanteil auf 50 % begrenzt. Die Pflege der Flächen erfolgt Eidechsenfreundlich durch Erhalt des Offenlandcharakters.

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions- beeinträchtigung +	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung +	Multifunktionaler Kompensationsbedarf m² EFÄ
84.869	-	5.584	90.453

Tab. 7: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 90.453 m² EFÄ.

Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume außerhalb der Waldflächen werden festgesetzt. Die nicht festgesetzten Bäume müssen nicht erhalten werden. Sie sind auf dem Plan mit einem Kreuz gekennzeichnet.

Es gilt der Baumschutzkompensationserlass MV vom 15. Oktober 2017 in Verbindung mit dem NatSchAG M-V:

Gem. Baumschutzkompensationserlass MV ist die Kompensation folgendermaßen zu berechnen:

Stammumfang des zu fällenden Baumes (cm)/ Durchmesser		Anzahl der Ersatzpflanzungen bei einer Pflanzgröße der Baumschulqualität Hochstamm StU 16-18cm
50-150	/ 16-48	1
> 150-250	/ 48-80	2

Folgende Bäume können gefällt werden.

Baum Nr.		Art	D	Kompensation
1	Birke	Betula pendula	17	1
2	Birke	Betula pendula	17	1
3	Kiefer	Pinus silvestris	26	1
4	Kiefer	Pinus silvestris	20	1
5	Kiefer	Pinus silvestris	20	1
6	Kiefer	Pinus silvestris	19	1
7	Kiefer	Pinus silvestris	30	1
8	Apfel	Malus spec.	35	1
9	Kiefer	Pinus silvestris	30	1
10	Kiefer	Pinus silvestris	30	1
11	Kiefer	Pinus silvestris	30	1
12	Kiefer	Pinus silvestris	30	1
13	Kiefer	Pinus silvestris	40	1
14	Zitter-Pappel	Populus tremula	18	1

15	Zitter-Pappel	Populus tremula	20	1
16	Zitter-Pappel	Populus tremula	18	1
17	Zitter-Pappel	Populus tremula	18	1
18	Zitter-Pappel	Populus tremula	18	1
19	Zitter-Pappel	Populus tremula	18	1
20	Kiefer	Pinus silvestris	40	1
21	Kiefer	Pinus silvestris	16	1
22	Birke	Betula pendula	20	1
	Summe			22

Tab. 8: Bäume und Ersatzpflanzungen nach Baumschutzkompensationserlass

Durch die Fällung der 22 gekennzeichneten Bäume entsteht ein Kompensationsbedarf von 22 Bäumen.

Wald

Ein Teil der Waldflächen wird umgewandelt, um eine weitgehende Nutzung des Areals zu ermöglichen. Der beabsichtigte Zweck der Umwandlung besteht in der Nutzbarkeit vorhandener Gebäude, der Neuanlage einer verkehrlichen Anbindung des Areals, der Anlage eines Campingplatzes im Waldabstand und dem Bau von Tiny-Häusern/Ferienwohnungen im Waldabstand. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt und liegt im öffentlichen Interesse.

In den Teilflächen des Sondergebiets, die sich im Waldabstand bzw. im Wald befinden sind nur Nutzungen zulässig, die mit den forstlichen Bestimmungen einhergehen. Im Küstenschutzwald erfolgt keine Waldumwandlung.

Waldbilanz

Für die oben begründeten Umwandlungsflächen ergibt sich folgende Bilanz:

Fl.-Stk.		Fläche Wald Bestand	Fläche Wald Erhalt	Fläche Waldumwandlung
2/1	Einzelne Umwandlungsflächen Flurstück 2 / 1			
	Nr. 1 („Gebäude Nr. 6“)			505 m ²
	Nr. 2 („Wohnen im Grün“)			7.877 m ²
	Nr. 3 („Waldinsel“)			6.707 m ²
	Nr. 4 („Gebäude Nr. 53“)			2.520 m ²
	Nr. 5 („Gebäude Nr. 13; 14 und 58“)			3.283 m ²

	Nr. 6 („Zuwegung“)			415 m ²
	<u>Zwischensumme</u>			<u>21.307 m²</u>
	Abzug Überschneidungsflächen			735 m ²
	Summe Flurstück 2 / 1	<u>74.899 m²</u>	<u>54.327 m²</u>	<u>20.572 m²</u>
1/6	Einzelne Umwandlungsflächen Flurstück 1 / 6			
	Nr. 6 „Zuwegung“			109 m ²
	Summe Flurstück 1 / 6	<u>680 m²</u>	<u>571 m²</u>	<u>109 m²</u>
	Summe gesamtes Plangebiet	<u>75.579 m²</u>	<u>54.898 m²</u>	<u>20.681 m²</u>

Tab. 9: Waldbilanz

Es sollen 20.681 m² festgestellter Wald umgewandelt werden.

Artenschutz

Bei der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten behandelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Unmittelbar durch die Bauvorhaben sind bau-, anlage- und betriebsbedingte direkte und indirekte Wirkungen zu erwarten:

Baubedingte potentielle Wirkungen:

- Zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Zufahrten
- Bodenverdichtung durch Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen

- Bodenabtrag/-umlagerung durch Verlegung von Erdkabeln und Geländemodellierungen
- temporäre Lärmemission und Erschütterung
- temporäre Scheuchwirkung für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen
- temporäre optische Störung

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen:

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushalts
- Visuelle Wirkungen
- Flächenentzug und Barriereeffekte, Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung
- Ggf. Zerstörung von Lebensstätten durch Rodungen und Veränderungen an Gebäuden

Betriebsbedingte Wirkungen:

Es werden vorwiegend die vorhandenen Gebäude genutzt und die Freiflächen um und zwischen den Bestandsgebäuden.

Es ist auf Grund der langjährigen Nutzungsaufgabe mit einer zunehmenden menschlichen Präsenz und zunehmende Emissionen (Lärm und Licht) zu rechnen. Ein Großteil der Flächen verbleibt auf Grund der Bestockung jedoch in einem naturnahen Zustand. Erhebliche Auswirkungen auf naheliegende Biotopflächen sind nicht zu erwarten. Ebenso können erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen auf Grund der geringen Wirkintensitäten und Wirkreichweiten ausgeschlossen werden.

Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind aufgrund bestehender geringer biologischer Vielfalt sowie der anthropogenen Vorbelastungen des Gebiets nicht zu erwarten. Die vorhandenen Biotope und Lebensräume sollen erhalten und bleiben. Grünflächen werden als Waldrandbereiche weiterentwickelt, Offenlandbereiche unter Artenschutzgesichtspunkten gepflegt, um die vorhandenen Lebensräume zu erhalten und wieder zu optimieren.

Gebäudebesiedelnde Arten werden gem. AFB berücksichtigt. Bei Wiederinnutzungnahme entfallen Quartiere, die durch Artenschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Zudem ist für betroffene Gebäude eine ökologische Baubegleitung vorgesehen, um Maßnahmen zu begleiten.

Bewertung

Durch das Vorhaben werden Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mit einem EFÄ in Höhe von 90.453 m² ermittelt. Zusätzlich wird die Umwandlung von 20.681 m² Wald notwendig. Es können 22 Bäume gefällt werden, die 1:1 ersetzt werden müssen.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Mit der Festsetzung von Bauflächen (Sondergebiete mit Grundflächenzahlen von 0,3, sowie Festsetzung der Grundfläche) soll die Inanspruchnahme von Flächen durch bauliche Anlagen ermöglicht werden. Eine intensivere, als die bisher vorgesehene städtebauliche Verdichtung, ist städtebaulich unerwünscht. Lediglich im Bereich um das Gebäude Nr. 9 ist ein größeres Baufenster vorgesehen, welches in seiner Tiefe über den bisherigen Gebäudebestand hinausgeht. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3) und zu einer abweichenden (kleinteiligen) Bauweise wird der Eingriff in den natürlichen Bestand auf dieser Fläche gering gehalten. Als dazugehörige Verkehrsflächen werden die vorhandenen bzw. die notwendigen Flächen festgesetzt. Es sind somit zusätzliche Versiegelungen erforderlich, die in die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung eingehen. Mit ca. 5.500 m² hält sich mögliche zusätzlich zu versiegelnde Fläche für ein so große Vorhaben in Grenzen. Die mögliche Versiegelung resultiert überwiegend aus der geplanten Anlage von Stellplätzen.

Durch die Inanspruchnahme einer Konversionsfläche mit vorhandenen Gebäuden und vorhandener Erschließung wird das Projekt flächensparend geplant und sog. Graue Energie genutzt.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche zu erwarten.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden wird durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung beeinträchtigt. Durch das Planvorhaben werden durch die Errichtung von Gebäuden sowie durch die Anlage von Nebenanlagen Teile des Plangebiets versiegelt. Durch die Wiedernutzung vorhandener Gebäude und Erschließungsflächen ist die Inanspruchnahme des Bodens auf ein Minimum begrenzt.

Geotope

Durch die Verwirklichung der Planung werden keine Geotope gem. dem Kartenportal Umwelt MV berührt.

Baugrund

Gemäß Baugrunduntersuchung (IB Seidler, 2021) wird die Tragfähigkeit des Untergrunds als ausreichend für die Gründung von Bauwerken eingestuft. Somit ergeben sich voraussichtlich keine zusätzlichen Aufwendungen für die Fundamentierung.

Altlastenflächen

Gem. Gutachten (IB Seidler, 2021) liegen im Bereich des Flurstücks 2/1, dass im Altlastenkataster verzeichnet ist, keine Überschreitungen nach der BBodSchVo für den Wirkungspfad Boden-Mensch vor. Derzeit ergibt sich kein Handlungsbedarf. Weitere Untersuchungen werden erforderlich, wenn diese Flächen einer neuen Bebauung unterzogen werden.

Bodenverunreinigungen

Der Boden wird z. T. wegen erhöhter Quecksilbergehalte in die Deklarationsklasse Z1 eingruppiert und darf als Aushubboden im offenen eingeschränkten Einbauverfahren außerhalb der Trinkwasserschutzzone wieder eingebaut werden. Erhöhte TOC-Gehalte führen gemäß Gutachten (IB Seidler, 2021) nicht zu einer Wiederverwendungsbeschränkung.

Bewertung

Durch zusätzliche Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung werden durch die zusätzliche Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen, Wegen und sonstigen versiegelten Flächen beeinflusst.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III. Alle Maßnahmen, die das Gesamtprojekt betreffen sind daher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Oberflächengewässer

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets grundsätzlich ortsnah versickert werden, was durch die sandigen Böden voraussichtlich möglich ist. Die frühere Regenentwässerung ins Haff wurde zurückgebaut.

Die Erhöhung der einzuleitenden Niederschlagsmengen bedarf einer Einleitgenehmigung. Ebenso ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Grundwasser

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Voraussichtlich ist der Boden versickerungsfähig.

Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll, ist eine wasserrechtliche

Erlaubnis erforderlich. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser insbesondere befestigter Flächen oder von Grundwasser grundsätzlich geeignet.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung betrachtet. Das Schutzgut Wasser ist durch Verringerung der Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt bzw. teilversiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf das Mikroklima. Es sind nur sehr geringe Windfeldänderungen sowie Temperaturerhöhung zu erwarten, da das örtliche Klima Luftaustausch begünstigt. Lufthygienische Konflikte sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Emissionen von Treibhausgasen durch die Bindung sogenannter „grauer Energie“ lassen sich bei der Realisierung der durch die Planung ermöglichten Bebauung nicht vollends vermeiden. Allerdings werden durch die Planung gerade auch der Erhalt und die weitere Nutzung der bestehenden Bebauung ermöglicht.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind von dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die Planung ermöglicht die Wiederinnutzungnahme, Umnutzung bzw. Ergänzung der bestehenden Gebäude. Um sensibel mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild umzugehen, liegt dieser Planung ein städtebauliches Konzept zugrunde, dass die bestehende Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebiets erhält und sensibel ergänzt. Die baulichen Ergänzungen beeinträchtigen das Landschaftsbild auf Grund ihrer Höhe und Lage nicht. Es wird ermöglicht innerhalb des Sondergebiets einen Aussichtsturm anzulegen. Auf Grund der Höhenvorgaben ist dies nur einem Standort möglich. Der Aussichtsturm steht in Zusammenhang mit Einrichtungen zur naturkundlichen Bildung. Das Nutzungskonzept sieht einen Aussichtsturm im nördlichen Bereich der Konversionsfläche vor. Hierbei handelt es sich um die Möglichkeit zur Beobachtung von Natur und Landschaft. Einzelne punktartige Dominanten beeinträchtigen das Landschaftsbild nicht. Durch örtliche Bauvorschriften wird eine zurückhaltende Gestaltung mit gedeckten Farbtönen vorgeschrieben.

Mit der Planung wird auch ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet einen sogenannten „städtebaulichen Missstand“ (§ 136 BauGB) zu beseitigen.

Das Landschaftsbild ist eines der Schutzkriterien im bestehenden Landschaftsschutzgebiet - LSG „Haffküste“. Jedoch wurden bei Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes Siedlungsflächen und bebaute Flächen wie das Plangebiet überplant und nicht differenziert behandelt. Die bebauten Bereiche des Plangebiets sollen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden.

Die Durchführung der Planung wird aufgrund der Vorbelastung der Fläche des Plangebiets zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft führen.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird durch die im Plangebiet zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt.

2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Natura-2000

Die Betroffenheit der Nähe des Plangebiets liegenden Natura-2000-Gebiet werden in der Natura-2000-Verträglichkeits-Vorprüfung untersucht. Der Natura-2000-Vorprüfung lag der Vorentwurf mit einer deutlich intensiver geplanten Nutzung des Geländes zu Grunde.

Von betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind keine LRT/ Arten der EU-Schutzgebiete betroffen. Durch die mögliche Mitnutzung der vorhandenen Badestelle sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei baubedingten Beeinträchtigungen sind Schutzgebietsflächen nicht betroffen. Weitere Beeinträchtigungen sind nur temporär und innerhalb der gesetzlichen Regelungen (z. B. Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) zu erwarten. Projekt- und Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen, können ausgeschlossen werden. Es ist keine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. (Berg, J., 2022)

Bzgl. des Schutzgebiets DE2251-403 Binnendünen und Wälder bei Altwarp (EU-Vogelschutzgebiet) sind Projektwirkungen mit Ausnahme temporärer baubedingter Lärmemissionen auf das Plangebiet beschränkt. Von den Lärmemissionen gehen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Schutzgebietes.

Bzgl. des Schutzgebiets DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder (EU-Vogelschutzgebiet) sind erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population von Brutvögeln, die einen maßgeblichen Bestandteil des Schutzgebietes darstellen, auswirken könnten, sind nicht zu erwarten, weil die Wirkungen der Baumaßnahme temporär und/ oder räumlich eng begrenzt sind bzw. nicht in für Zugvögel sensiblen Zeiträumen (Wintermonate) auftreten.

Bzgl. des Schutzgebiets DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines

Haff (FFH-Gebiet) sind keine LRT im Bereich des Vorhabens vorhanden. Bzgl. der Arten sind erhebliche Störungen nicht zu erwarten, da die Wirkung des Vorhabens räumlich begrenzt ist, es keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit im Bereich des Vorhabens gibt sowie Vorkommen nicht oder im kritischen Stadium nicht zu erwarten sind.

Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“

Der Schutzgegenstand des Landschaftsschutzgebiets erstreckt sich auf:

„(...) Uferbereiche und zahlreiche charakteristische Landschaftsformen (...)“ Dabei sind „insbesondere“ genannt:

- Gewässer des Oderhaffs mit charakteristischen Küstenformen
- Landschaften küstennaher Endmoränen und Sander
- (...)

Kiefernforste und -Wälder sind hier zwar nicht explizit genannt, zählen aber mit Sicherheit implizit zu den geschützten charakteristischen Landschaftsformen.

Durch die Planung gehen keine Eingriffe in die vorhandene Küstenform einher. Die Eingriffe in den bestehenden Kiefernforst wurden im Zuge der Planung in Abstimmung mit der Forst auf ein erforderliches Maß reduziert.

In der Verordnung ist außerdem die Funktion des Landschaftsschutzgebiets als „Pufferzone für Schutzgebiete mit höheren Schutzstatus“ als Schutzgegenstand bestimmt. Diese Funktion nimmt das Landschaftsschutzgebiet hier vor allem gegenüber den angrenzenden Natura2000-Gebieten ein. Angesichts der vorliegenden Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- oder Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete einhergehen. Die „Pufferzone“ als Schutzgegenstand ist demnach in ihrer tragenden Ausbildung nicht negativ betroffen sein.

Die geschützten durch die Weichselkaltzeit geprägten Landschaftsformen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich bei den relevanten Festsetzungen um Flächen der Konversionsflächen handelt, die größtenteils mit einer Mauer umgeben und stark bebaut sind. Die vorhandenen bereits vorgeprägten Flächen werden wieder in Nutzung genommen und ergänzt. Die Inanspruchnahme großer naturbelassener Flächen ist nicht Bestandteil der Planung.

Schutzgebiete im Sinne des nationalen und internationalen Rechts werden durch das Planungsvorhaben nicht direkt betroffen.

Bedeutsame Landschaften des BfN

Der Teil des Plangebiets der bereits bebaut bzw. für zukünftige bauliche Nutzungen mit Bauflächen überplant wird, ist durch einen zusammenhängenden und mittlerweile teils ruinösen und unansehnlichen Gebäudezustand sowie durch bauliche Nebenanlagen langjährig geprägt. Es befinden sich keine wertgebenden Merkmale im Sinne der vom BfN zusammengestellten „Bedeutsamen Landschaften in Deutschland“ innerhalb des vom

Bebauungsplan überplanten Bereichs, der auch aus dem LSG ausgegrenzt werden soll.

Nationale Naturerbestflächen

Den offiziellen Schutzziele der Nationalen Naturerbestfläche Ueckermünder Heide“ steht das Vorhaben nicht entgegen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Flächen der DBU. Das Plangebiet bleibt in Richtung Norden eingefriedet. Es ist nur von der Landesstraße und der neuen Anbindung an Altwarp Siedlung zugänglich. Der Zugang zum öffentlichen vorhandenen Badestrand erfolgt über die neue Anbindung von Altwarp-Siedlung.

Küstenschutz

Einem möglichen Rückgang der Küstenlinie in der Zukunft wird durch bedingte Festsetzungen in diesem Bereich Rechnung getragen. Waldflächen des Küstenschutzwaldes bleiben erhalten.

Bewertung

Durch das Vorhaben werden die Entwicklungs- und Erhaltungsziele der o. g. Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben ist insofern im Sinne des § 34 BNatSchG zulässig.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen. Durch die Ausweisung von Bauflächen und die Entwicklung der Konversionsfläche ist eine Erhöhung von Bodenrichtwerten zu erwarten.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen.

2.2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.2.12 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den unter Kapitel 2.2-2.10 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Keine Beeinträchtigung	-
Pflanzen und Tiere	Biotopverluste, Funktionsbeeinträchtigung, Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren	xx
Fläche	Zusätzliche Versiegelung	x
Boden	Zusätzliche Versiegelung	x
Wasser	Zusätzliche Versiegelung	x
Klima / Luft	Keine Beeinträchtigung	-
Landschaft	Keine Beeinträchtigung	-
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	Wurden nicht festgestellt	-

Tab. 10: Zusammenfassung – Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen

Mensch

Bezgl. des Schutzguts Mensch sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Bäume

Die zu erhaltenden Bäume außerhalb der Waldflächen werden festgesetzt.

Bäume, die durch natürlichen Aufwuchs auf befestigten Flächen ausgesamt sind, werden nicht berücksichtigt, da diese durch den fehlenden Wurzelraum und die Einengungen durch die Befestigungen (i. d. R. Ort betonplatten) nicht standsicher sind und auch im Laufe der Bearbeitungszeit, viele davon zusammengebrochen und abgestorben sind.

Es können 22 Bäume gefällt werden, die 1:1 zu kompensieren sind. Die Kompensation erfolgt im Plangebiet. Hier sind Flächen 3 Flächen zur Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt: Auf

den großen Betonflächen im nördlichen Bereich ist die Pflanzung von 13 bzw. 5 Bäumen festgesetzt. Im Bereich der Parkflächen an der Landesstraße ist die Pflanzung von 9 Bäumen festgesetzt. Es sind standortheimische und gebietseigene Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 mit Dreibock und Wildverbisschutz zu pflanzen. Die Schutzeinrichtungen sind frühestens nach 5 Jahren zu entfernen. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Bäume beim Bedarf zu wässern, fachgerecht zu schneiden und bei Ausfall zu ersetzen. Diese Bäume dienen gemäß Baumschutzkompensationserlass als Kompensation für die zu fällenden Bäume.

Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wurden wertvolle Bereiche aus den Sondergebietsflächen ausgegrenzt. Erhaltenswerte und geschützte Bäume werden im Bebauungsplan auch in den Sondergebietsflächen festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen. Es ist vorgesehen Besucher entsprechend zu lenken, um eine die menschliche Präsenz in den Naturerbeflächen in anderen wertvollen Bereichen nicht zu steigern bzw. sogar zu mindern.

Es wird empfohlen, auf Grund des sensiblen Naturraums und einer Vielzahl von Schutzkategorien außerhalb der Konversionsfläche ein System der Besucherlenkung zu erarbeiten.

Die Konversionsfläche soll aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden. Die Beantragung erfolgt im Anschluss an den Auslegungsbeschluss.

Kompensationsmaßnahmen

Für alle Maßnahmen im Bereich des Plangebiets ist die Maßnahme 6.11 Anlage von parkartigen Grünflächen gem. HzE vorgesehen: Beschreibung:

Anforderungen:

- Frei von baulichen Anlagen, Spiel- und Sportplätzen
- maximal 10 % der Gesamtfläche als Verkehrsflächen (z. B. Wege- oder Platzflächen) in wassergebundener Bauart zulässig
- Mindestbreite: 50 m
- Vorlage eines Pflanzplans und eine Pflegeplans mit Kosten
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
- Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern mind. 30 % (mit Bäumen überkronte bzw. mit Sträuchern bestandene Fläche)
- Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Anteil von nichtheimischen Gehölzen max. 20 %
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 175/200 cm, Verankerung der Bäume, Sträucher mind. 125/150 cm
- Pflanzdichte: auf 100 m² ein Baum, Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
- Einsaat mit einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut
- keine Düngung, kein Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmittel auf den Grünflächen
- Erstellung von Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss im Bedarfsfall

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall von Bäumen, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
- Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
- Auslichten der Junggehölzbestände, bedarfsweise Bewässerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen

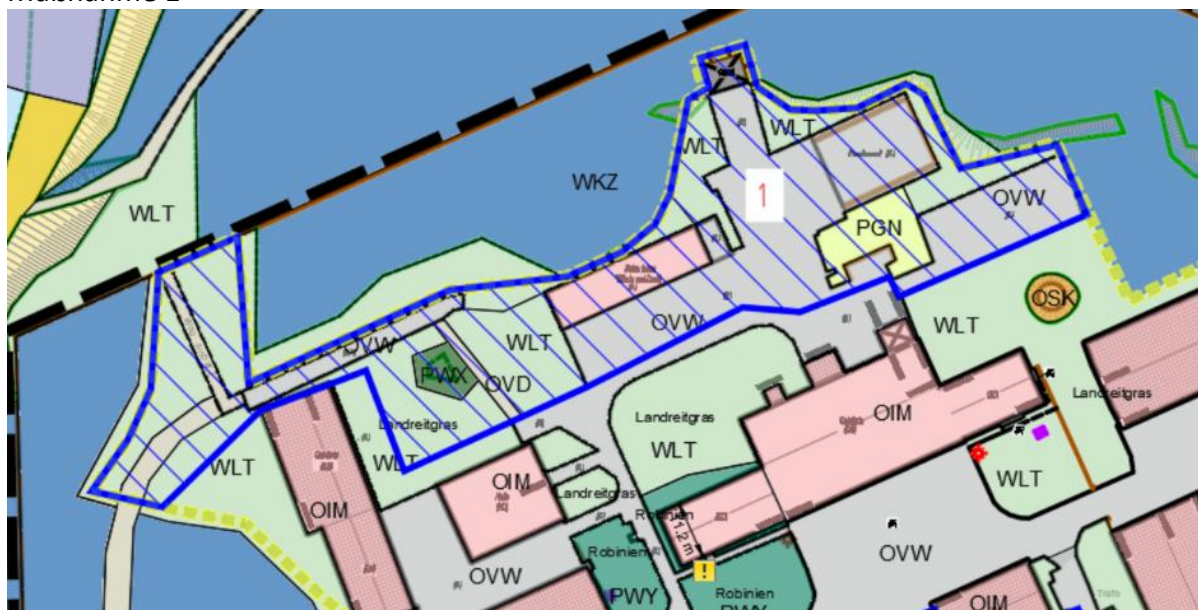
Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Baum- und Strauchpflege sind im Pflegeplan zu regeln
- Mahd der Grünflächen max. dreimal jährlich gemäß Pflegeplan mit Abfuhr des Mähgutes
- Mindestflächengröße: 5.000 m²

Der Leistungsfaktor beträgt 1, da sich die Maßnahme an sich innerhalb von Siedlungsbereichen angesiedelt ist. Die im Zusammenhang mit einer Maßnahme durchzuführende Entsiegelung wird mit dem Faktor 0,5 berechnet.

Da es sich um nährstoffarme Standorte handelt, entfällt die Aushagerungsmahd. Das Mähregime wird in Abstimmung mit dem Artenschutz Reptilienfreundlich gestaltet.

Maßnahme 1



Maßnahme 1 befindet sich im Norden des Bearbeitungsgebiets und grenzt direkt an den Küstenschutzwald an. Die Maßnahmefläche beträgt 5.150 m². Durch die Lage unmittelbar angrenzend an Waldflächen kann auf die Mindestbreite von 50 m verzichtet werden. Es wird großflächig entsiegelt.

Maßnahme 2



Maßnahme 2 befindet sich in der Mittelfläche des nördlichen Bereichs. Sie besteht aus mehreren Teilflächen, deren Zusammenhang durch die Teilentsiegelung befestigter Flächen hergestellt wird. Die Lila-gestreiften Flächen stellen die mögliche Entsiegelung dar, so dass unter 10 % der Gesamtfläche von 7.183 m² versiegelt bleiben. Auf der Fläche gibt es derzeit einen nennenswerten Aufwuchs an Robinien, auch sind weitere Siedlungsgebüsche vorhanden. Durch die Maßnahme kann eine deutliche Aufwertung der Fläche erfolgen.

Maßnahme 3





Maßnahme 3 befindet sich auf der Ostseite des Grundstücks auf Höhe der mittleren Achse. Die Fläche grenzt direkt an den Waldrand. In diesem Bereich werden sonnige Bereiche für Eidechsen integriert. Ebenfalls wird die CEF-Maßnahme Nr. 4 – Habitatelemente für Zauneidechsen in diesem Bereich umgesetzt (Darstellung in Grün-transparent). Für Reptilien werden Habitatelemente aus Steinen und Totholz angelegt, Abgrabungen durchgeführt und Sandlinsen geschaffen. Dazu wird ein Teil der befestigten Flächen (hier: 410 m² lückig verlegte Betonplatten) erhalten. Auf der Fläche wachsen derzeit einige Einzelbäume.

Maßnahme 4



Maßnahme 4 befindet sich mittig im südlichen Bereich des B-Plangebiets. Straßenbegleitend existieren Reste einer ehemaligen Birkenreihe. Die verbliebenen Birken weisen einen starken Mistelbefall auf und bilden keine Baumreihe mehr. Die Fläche an sich ist weitestgehend baumfrei und nicht versiegelt.

Im Rahmen der externen vorgesehen Erstaufforstung sollen ebenfalls Kompensationsflächenäquivalente zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs angerechnet werden. Je nachdem in welcher Höhe dies ausfallen wird, soll nach Möglichkeit auf einen Teil der gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden, um eine Überkompensation zu vermeiden.

	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	x	Wert	x	Leistungs-faktor	=	Flächenäquivalent (m² FÄ)
1 M 6.11 Anlage von parkartigen Grünflächen Am Küstenschutzwald	5.150 m² 30 %Gehölze (Krone) 70 % Wiese Entsiegelung 2.377m²		1 2 0,5		1		1.545 7.210 1.189 9.944
2 M 6.11 Anlage von parkartigen Grünflächen Mitte	7.183 Davon 6.500 m² 30 % Gehölze (Krone) 70 % Wiese Entsiegelung 345 m²		1 2 0,5		1		1.950 9.100 173 11.223
3 M 6.11 Anlage von parkartigen Grünflächen Mit Maßnahmen für Eidechsen	6.999 Davon 6.589 m² 30 %Gehölze (Krone) 70 % Wiese Entsiegelung 1.540 m²		1 2 0,5		1		1.976 9.225 770 11.971
4 M 6.11 Anlage von parkartigen Grünflächen	8.605 30 %Gehölze (Krone) 70 % Wiese Entsiegelung 0 m²		1 2 0,5		1		2.581 12.047 0 14.628
Summe							47.766

Tab. 11: Ermittlung der kompensationsmindernden Maßnahmen

Berechnung des Kompensationsbedarfs außerhalb des Plangebiets

		Multifunktionaler Kompensationsbedarf m² EFÄ
		90.453
Abzgl. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets		47.766
SUMME		42.687

Tab. 12: Ermittlung des Kompensationsbedarfs außerhalb des Plangebiets

Die Kompensation außerhalb des Plangebiets erfolgt durch Maßnahmen, die gleichzeitig dem Ausgleich der Waldumwandlung dienen und innerhalb der Landschaftszone 2

„Vorpommersches Flachland“ und des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 34 „Haffküste“ liegen. Sie werden zum Satzungsbeschluss konkret festgelegt.

Wald

Für die Umwandlung von Wald ist ein Ausgleich notwendig. Die auszugleichenden Waldpunkte werden durch das Forstamt berechnet. Den In Anspruch zu nehmenden 20.681 m² Wald stehen 58.420 errechnete Waldpunkte gegenüber. Es ist beabsichtigt den Ausgleich durch waldbauliche Maßnahmen (Aufforstung, Sukzession) in der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 34 „Haffküste“ zu realisieren.

Die Entscheidung in welcher Form der Ausgleich erfolgen wird, steht gegenwärtig noch aus (Stand Juni 2026), erfolgt jedoch in jedem Fall vor Satzungsbeschluss. Der Ausgleich soll bevorzugt über eine Ersatzaufforstung erfolgen.

Im Rahmen der vorgesehen Erstaufforstung sollen ebenfalls Kompensationsflächenäquivalente zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs angerechnet werden. Je nachdem in welcher Höhe dies ausfallen wird, soll nach Möglichkeit auf einen Teil der gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden, um eine Überkompensation zu vermeiden.

Fauna, Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind vorgesehen, um den Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken:

Grundsätzlich gilt

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 38 Abs. 1 BNatSchG

Als Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

VM 1 Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden/ Besiedlungskontrolle und Ausschlussmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung.

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Teilrückbau, Abbruch etc.) an Gebäuden Verletzungen, Tötungen und erhebliche Störungen von Tieren zu vermeiden, werden folgende Bauzeiten empfohlen, sowie im Vorfeld eine Besiedlungskontrolle durch einen Sachverständigen (ökologische Baubegleitung) durchgeführt:

- Fledermaus-Sommerquartiere: 1. November bis 1. April,
- Fledermaus-Winterquartiere: 15. Juni bis 30. Juli,
- Vogelbrutplätze: 1. Oktober bis 1. März.

Da Fledermausquartiere auch ganzjährig genutzt werden können, wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen im Vorfeld notwendig. Können geschützte Lebensstätten nicht erhalten werden sind im Vorfeld Ersatzlebensstätten anzulegen. Durch einen Sachverständigen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausschlussmaßnahmen getroffen werden, um eine Wiederbesiedlung im Vorfeld von

Baumaßnahmen zu verhindern bzw. um zwingende Baumaßnahmen ggf. in der Brutzeit etc. zu ermöglichen.

VM 2 Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ Besiedlungskontrolle und Ausschlussmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Es wird ein Höhlenbaumkataster angelegt. Die Bäume werden eingemessen und markiert. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und es wird zuvor ein Sachverständiger (ökologische Baubegleitung) hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung und ggf. Schutz-/ Ausschlussmaßnahmen durchführen kann.

VM 3 Vermeidung von Kleintierfallen/ Reptilienschutzzaun/ Vergrämung

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien aber auch von anderen Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung auszuschließen, wird während der Bauphasen ein mobiler Schutzzaun um die beanspruchten Flächen (Baufeld, Lagerplätze und Zuwegungen) errichtet. Mit einem Sachverständigen ist zu prüfen, ob ein Abfang innerhalb der beanspruchten Flächen erforderlich ist oder ob selbstleerende Fangeimer verwendet werden können und ob ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt, bestehende potenzielle Kleintierfallen werden innerhalb von 5 Jahren zurückgebaut oder gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

VM 4 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das absolut notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen verwendet, keine Insektenfallen, Leuchtmittel ohne signifikanten UV-Anteil, kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z. B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten. Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 2.800 Kelvin genutzt. Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das Notwendigste zu reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann

- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche

VM 5 Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten und Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

VM 6 Erhaltung/ Wiederherstellung offener Vegetationsflächen und kleintierfreundliche Grünflächenpflege

Alle Flächen mit Zielstellung Erhaltung Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT), ausgenommen sind Flächen für die gemäß Bebauungsplan eine bestimmte Zweckbestimmung vorgesehen ist, werden von einer weiteren Bestockung freigehalten bzw. der Gehölzaufwuchs wird in Abstimmung mit einem Sachverständigen auf einen Deckungsgrad unter 50 % reduziert, um die Eignung für Reptilien zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zudem werden diese Flächen zur Erhaltung als Lebensraum von Reptilien entsprechend eines Pflegekonzeptes gemäht und das Mahdgut abgefahren.

Empfehlungen:

Mähzeitpunkt und Häufigkeit: Es wird max. zweimal jährlich gemäht (Frühmahdstreifen im April möglich, Hauptmahd ab August). Wüchsige Standorte können bei Bedarf häufiger gemäht werden. Technik: Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät. Staffelung, Randstreifen und Mährichtung: Die Mahd wird gestaffelt in Abständen von mindestens zwei Wochen durchgeführt. Es werden Grasstreifen (mind. 3 m breit) oder Teilflächen (30%) stengelgelassen. Schnitthöhe: Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10-12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

VM 7 Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Sachverständigen (ökologischen Baubegleitung) zu begleiten. Das Koloniequartier der Mückenfledermaus (Spalraum zwischen Dachrinne und Deckenplatte) wird dauerhaft erhalten und wird bei einem Austausch der Dachrinne wiederhergestellt. Der Keller des Gebäudes Nr. 5 bleibt ungenutzt und somit als Fledermauswinterquartier erhalten. Bei einer Überbauung muss die Quartierfunktion und müssen die Quartierbedingungen hinsichtlich des Klimas (Temperatur und der

Luftfeuchtigkeit), Licht und der Einflugsituation erhalten bleiben und der Keller baulich gesichert werden.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind vorgesehen:

CEF 1 Fledermauswinterquartiere in Kellern

Um den Verlust von Keller-Winterquartieren zu vermeiden, wird der nicht verzeichnete, aktuell stark vermüllte Keller (Gebäude Nr. 26) als Fledermauswinterquartier gesichert und optimiert. Dazu wird der Zugang vermauert mit einem Einflug und einer Kontrollluke (Modell FG Fledermausschutz Greifswald) versehen und im Keller werden Versteckplätze geschaffen (Montage von mind. 20 Hohlkammersteinen oder Fledermauswandschalen). Die Umbauten sind durch einen Sachverständigen zu begleiten, um die Funktionalität zu gewährleisten.

CEF 2 Schaffung von Ersatzlebensstätten gebäudebesiedelnder Arten (Artenschutzhaus)

Für Lebensstätten, die nicht am besiedelten Gebäude erhalten werden können, werden jeweils im Vorfeld Ersatzlebensstätten angelegt. Dazu stehen das ehem. Trafohaus (Gebäude Nr. 41), die nördliche Hälfte vom Gebäude Nr. 45 (insbesondere Rauchschwalbe) zur Verfügung. Das Trafohaus wird als Ersatzlebensstätte v. a. für den Waldkauz genutzt. Es wird im Trafohaus ein Eulenkasten montiert. Mind. zwei weitere Waldkauzkästen werden an Bäumen montiert. Die nördliche Hälfte von Gebäude Nr. 45 wird v. a. für Rauchschwalben (mind. 20 Kassetten unter der Decke mit je einem Kunstnest) und für Hausrotschwanz, Bachstelze etc. (mind. 2 Halbhöhlen) optimiert, zudem wird mit Ersatzlebensstätten für Fledermäuse (Verschalung mit mind. zwei Kammern, vier Koloniespaltenkästen und 8 Einbaukästen zur Überwinterung), Mauersegler mind. 10 Kästen und andere Nischenbrüter (mind. 4 Sperlingskoloniekästen, 2 Halbhöhlen) und ggf. mit Brutmöglichkeiten für Mehlschwalben (bis zu 60 möglich) ausgestattet. Menschliche Aktivitäten im Bereich der meisten Ersatzlebensstätten sind gewünscht, da es sich um Kulturfolger handelt. Für konkrete Maßnahmen ist jedoch eine Detailplanung durch einen Sachverständigen nötig. Die Umsetzung bedarf ebenfalls einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen. Die Ersatzlebensstätten können umgehend geschaffen werden oder bei Bedarf im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen oder Umnutzungen.

CEF 3 Schaffung von Ersatzlebensstätten für verlorengehende Höhlenbäume

Für den Verlust von Lebensstätten (Höhlungen) durch Rodungen werden im Verhältnis 1 zu 1 in Abstimmung mit einem Sachverständigen witterungsbeständige Fledermausquartierkästen und Bruthöhlen an Nachbarbäumen montiert. Dazu wird ein Baumhöhlenkataster erstellt. Es sind witterungsbeständige Kästen zu wählen, die die Funktion der verlorengehenden Höhlung übernehmen können.

CEF 4 Habitatelemente für Zauneidechsen

Auf einer ausgewählten Fläche östlich von Gebäude 17 werden für Reptilien Habitatelemente aus Steinen und Totholz angelegt, Abgrabungen durchgeführt und Sandlinsen geschaffen.

Nicht alle erforderlichen Maßnahmen können mit städtebaurechtlichen Festsetzungen untermauert werden. Ihre Durchführung ist jedoch zur Einhaltung der Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG erforderlich. Im Zuge der Ausführungsplanung bzw. bei Bauanträgen sind die

genannten Maßnahmen jedoch auch zu berücksichtigen, um eine gesetzeskonforme Realisierung zu gewährleisten. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen Erschließungsvertrag abgesichert.

Gemäß Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind bei der Errichtung von Zauneidechsenhabitaten insbesondere folgende Strukturen in die Fläche einzubringen:

- Ruheplatz (Sommer- und Winterquartier)
- Eiablageplatz
- Versteckmöglichkeiten
- Sonnenplatz
- Jagdgebiet

Zur Bereitstellung von wärmebegünstigten Teilflächen sind südexponierte Böschungen, die Linsen aus grabbarem Substrat (Sand) enthalten, anzulegen. Auch sind Lesestein- und Totholzhaufen als Versteckplatz sowie Stein-Holz-Aufschüttungen, die sich durch ihre Größe und Materialanreicherung als Sommer- und Winterquartier eignen, herzustellen. Die Aufschüttungen sind in ausreichender Tiefe in das Erdreich einzulagern, um so frostfreie Unterschlüpfе zu gewährleisten. Für die Entwicklung von nährstoffarmen Bodenbereichen sind die Habitatilemente mit nährstoffarmem Substrat zu umgeben. Weiterhin ist ein Mosaik aus schütterer und höherer Vegetation mit Rohbodenstellen zu gestalten.

Die Habitatfläche ist so zu planen und zu gestalten, dass die geschaffenen Grundstrukturelemente sich verbinden, die langen Seiten der Steinriegel nach Süden ausgerichtet sind und so insgesamt ein funktionsfähiges Zauneidechsenhabitat entwickelt werden kann. Der hergestellte Ersatzlebensraum ist regelmäßig zu pflegen. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Sonnenplätze in ihrer Funktion erhalten bleiben. Eine Beschattung ist zu unterbinden und der aufkommende Gehölzaufwuchs ist durch regelmäßige Mahd zu entfernen.

Der Aufbau der Lesesteinhaufen ist wie folgt, vorzunehmen:

1. Grundfläche auskoffern (ca. 1m Tiefe) mit schrägen Wänden, geeigneten Boden nach Ober- und Unterboden getrennt zwischenlagern.
2. Grube mit Lesesteinen (Körnung 100/200mm), Totholz und Wurzelstubben locker füllen, schichtweise grobes Holz- Schreddermaterial oder etwas Erde ausfüllen. Verhältnis Steine:Holz ist 1:1.
3. Anschließend Lesesteine (Körnung 100/300mm) bis 40 cm über GOK schütten und dann diesen Haufen mit einer 20 cm dicken Schicht Lesesteinen (Körnung 80/120 mm) umhüllen.
4. Sand auf nordexponierter Seite anschütten, nach Süden, Osten und Westen den Haufen ebenfalls mit Sand ummanteln; weniger stark als auf der Nordseite (bis 20 cm).
5. Den Lesestein-Gehölzhaufen mit Ästen und Reisig locker abdecken.



Die Eidechsenhabitatfläche ist in Grün-transparent dargestellt. Sie befindet sich nicht in der Nähe publikumsintensiver Nutzungen. Auf der Fläche befinden sich einige Bäume sowie Betonplatten, die in Streifen und mit Abstand verlegt wurden, so dass bereits eine eidechsenfreundliche Grundstruktur vorhanden ist, die durch o. g. Habitatstrukturen ergänzt werden soll.

Boden, Wasser, Klima / Luft

Die Neuversiegelung von bislang naturhaushaltswirksamen Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden sowie die Anlage von Verkehrsflächen wird durch die multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion kompensiert. Die Lagerung von Oberböden während der Bauphase und dessen Wiederverwendung hat entsprechend § 202 BauGB zu erfolgen. Oberflächenwasser soll nicht wie bisher in das Haff eingeleitet sondern vor Ort versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Versickerung dient der Grundwasserneubildung.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplans bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten. Ein alternativer Geltungsbereich für die Planung steht innerhalb des Gemeindegebiets nicht zur Verfügung. Auch weit über die Gemeindegrenzen hinaus stehen keine Flächen mit vergleichbaren Eigenschaften zur Verfügung.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sowie dem

Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) und des Geoportals (gaia-mv.de) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen. Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen“ von 2013 sowie die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ von 2018 hinzugezogen.

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung wurde durch Jens Berg, Görmin erarbeitet, ebenso die Natura-2000-Vorprüfung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)
- IB Seidler (2021): Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung zum Projekt „Ritawerda Altwarp“, Sondergebiet Altwarp-Siedlung
- Berg, J. (2022): Natura 2000-Vorprüfung – Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp
- Berg, J. und Schatz, J. (Stand 06.09.2025, überarbeitet April 2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp
- <https://www.umweltbundesamt.de>, Zugriffsdatum:11.07.2022, 04.10.2024
- <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriffsdatum 11.07.2022, 04.10.2024
- <https://de.climate-data.org>, Zugriffsdatum: 11.07.2022
- https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal, Zugriffsdatum: 12.07.2022
- <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (vergl. Punkt 2.2.11) erfolgt im Zuge der Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Punkt 2.3). Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

Überwachungsmaßnahmen

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für Baumfällungen	Unmittelbar nach Fällung	Gemeinde Altwarp Landkreis VG	Begehung/Kontrolle
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet	Vor den Baumaßnahmen	Gemeinde Altwarp Landkreis VG	Abnahme Begehung/Kontrolle
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb Plangebiet	Mit Satzungsfassung	Gemeinde Altwarp Landkreis VG	Bestätigung Begehung/Kontrolle
Kompensation für Waldumwandlung	Mit Satzungsfassung	Forstamt Torgelow	Bestätigung Kontrolle
Vermeidungsmaßnahme Artenschutz	vor und während der Baumaßnahmen	Landkreis VG Gemeinde Altwarp	Begehung/Kontrolle
CEF-Maßnahmen	Vor den Baumaßnahmen	Landkreis VG Gemeinde Altwarp	Abnahme Begehung/Kontrolle

Tab. 13: geplante Überwachungsmaßnahmen

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die RITAWERDA Verwaltungsgesellschaft mbH plant die Wiederinnutzungnahme sowie partielle Ergänzung der Konversionsfläche im Plangebiet für insbesondere Wohnbebauung, Kunst und Tourismus.

Die Konversionsfläche ist von einer Mauer bzw. einem Zaun umgeben. Die vorhandene Bebauung wird durch Tiny-Houses ergänzt. Es soll einen Naturcampingplatz geben. Einige Gebäude erhalten Gartenflächen. Im Wesentlichen bleibt der Gebäudebestand erhalten und wird nur geringfügig ergänzt.

Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und werden den zukünftigen Anforderungen angepasst. Parkflächen sind zusätzlich geplant.

Das Gelände weist einen hohen Waldanteil auf. Die Waldflächen wurden durch die Landesforst festgestellt. Ein Teil der vorhandenen und geplanten Gebäude befindet sich im 30 m-Waldabstand. Zur Nutzung mit Aufenthaltsfunktionen wird in Teilbereichen eine Waldumwandlung durchgeführt. Im Waldabstand verbleibende Gebäude bzw. Gebäudeteile können für Nutzungen wie Lager oder versorgungstechnische Anlagen genutzt werden.

Der überwiegende Teil der Wald- und der Grünflächen bleibt erhalten.

Es liegen ein Artenschutzfachbeitrag und eine Natura-2000-Vorprüfung vor. Internationale Schutzgebiete und geschützte Biotope sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind bau-, betriebs- und anlagebedingte Wirkungen zu erwarten.

Die Erholungsnutzung wird durch Angebote im Bereich der Konversionsfläche gefördert. Um ökologisch sensible Areale außerhalb der Konversionsfläche zu schützen wird eine Besucherlenkung empfohlen.

Von der Planung gehen keine störenden Emissionen aus. Auf dem Gelände können Kampfmittel vorhanden sein. Untersuchungen zu Altlasten und Bodenverunreinigungen haben keine bedenklichen Überschreitungen von Grenzwerten feststellen können. Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind nicht zu erwarten, ebenso wie auf Kultur- und Sachgüter.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen genannt. Als CEF-Maßnahmen sind Fledermauswinterquartiere im Keller Gebäude Nr. 80 vorgesehen, als Ersatzlebensstätten gebäudebesiedelnder Daseinsformen werden zwei Artenschutzhäuser v. a. für Waldkauz und Rauchschnäbel optimiert. Für verlorengelassene Höhlenbäume bei Rodungen soll die Montage von Fledermauskästen in Nachbarbäume erfolgen. Und für die Zauneidechse wird eine geeignete Fläche mit Habitalelementen ausgestattet.

Die Berechnung der Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt den Biotopverlust durch Nutzungsänderungen und zusätzliche Versiegelung. Es entsteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von 90.453 EFÄ. Ein Teil der Eingriffe kann durch Maßnahmen zur Anlage von Parkartigen Grünflächen gem. HzE innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Es verbleiben 42.687 m² die außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Die nicht festgesetzten Bäume werden gem. Baumschutzkompensationserlass durch neue Baumpflanzungen kompensiert.

Die Waldumwandlungsflächen werden in Abstimmung mit der Forst ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Umwelt auszugehen.

3.4 Quellenangaben

Literatur

Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2005): UVP. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. 4., völlig neu bearbeitete und erweiterte Auflage. C.F. Müller Verlag. Heidelberg.

IB Seidler (2021): Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung zum Projekt „Ritawerda Altwarp“, Sondergebiet Altwarp-Siedlung

Berg, J. (2022): Natura 2000-Vorprüfung – Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp

Berg, J. und Schatz, J. (Stand 06.09.2025, überarbeitet April 2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp

Bekanntmachungsanordnung der Landschaftsschutzgebietsverordnung über das LSG „Haffküste“ im Amtsblatt des LK Ueckermünde vom 22.04.1993

Internetquellen

<https://www.umweltbundesamt.de>, Zugriffsdatum:11.07.2022, 04.10.2024

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriffsdatum 11.07.2022, 04.10.2024

<https://de.climate-data.org>, Zugriffsdatum: 11.07.2022

https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal, Zugriffsdatum: 12.07.2022

<https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>

<https://www.dbu.de/naturerbeflaechen/ueckermuender-heide/>, Zugriffsdatum 18.10.2024

Altwarp, den

Der Bürgermeister

Jan Herzfeld