

---

# **Gemeinde Altwarp**

**Bebauungsplan Nr. 06/2020**

**„Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“**

**Begründung**

**Vorentwurf – noch nicht rechtsverbindlich –  
Stand Juli 2022**

**Gemeinde Altwarp - Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

## **Gemeinde Altwarp**


**Der Bürgermeister**

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

Vorhabenträger:

Ritawerda Verwaltungsgesellschaft mbH • Bessemerstraße 2-14 • 12103 Berlin

Bearbeitung:

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

## INHALT

<b>TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>3</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.3 Übergeordnete Planung	5
<b>2 Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1 Umgebung des Plangebiets	7
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	8
2.3 Verkehrserschließung	8
2.4 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung	8
2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	9
2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz	9
2.7 Wald	10
2.8 Immissionen	11
2.9 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	11
2.10 Baugrund, Bodenschutz und Altlasten	11
<b>3 Inhalt des Plans</b>	<b>12</b>
3.1 Städtebauliches Konzept	12
3.2 Flächenbilanz	14
3.3 Bauflächen	15
3.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen	23
3.5 Verkehrserschließung	24
3.6 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser- und Abfallbeseitigung	25
3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz	27
3.8 Wasserflächen	28
3.9 Wald	29
3.10 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung	32
3.11 Örtliche Bauvorschriften	34
3.12 Nachrichtliche Übernahmen	35
3.13 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	36
<b>4 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>37</b>
4.1 Nutzungen und Bebauung	37
4.2 Umweltauswirkungen	38
<b>5 Abschließende Erläuterungen</b>	<b>38</b>
5.1 Verfahrensablauf	38
5.2 Rechtsgrundlagen	38
<b>TEIL 2 - UMWELTBERICHT</b>	<b>40</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>40</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	40
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	42

<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>45</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	45
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	55
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen	71
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	72
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>73</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	73
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	73
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	74
3.4	Quellenangaben	74

## **ANLAGEN**

<b>1</b>	<b>Übersichtskarte der Gebäudenummern</b>
<b>2</b>	<b>Biotoptypenkartierung</b>
<b>3</b>	<b>Vermessung</b>

# 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)<sup>1</sup>. 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst diese ehemalige Kaserne und einen Teil der angrenzenden Flurstücke.

Altwarp wird seit Jahrzehnten auch als Urlaubsort genutzt, bspw. durch die Vermietung von Ferienwohnungen bzw. -häusern an Familien. Außerdem existiert ein Wohnmobilplatz. Angesichts ihrer Lage am Stettiner Haff verfügt die Gemeinde über das Potenzial, weitere touristische Angebote zu entwickeln. Auch das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Stettiner Haff. Gegenwärtig ist das Gebiet vordergründig durch die Baulichkeiten der ehemaligen militärischen Nutzung und durch Gehölzflächen geprägt. Die einzelnen Bauwerke befinden sich in teils ruinösem Zustand. Die Eigenart des brach gefallenen Geländes mit seiner klar ablesbaren militärischen Vergangenheit und seinem ruinösen Charme auf der einen Seite und den Bezügen zur Natur und zum Haff auf der anderen Seite, bildet einen wichtigen Standortfaktor für kunstschaftende bzw. kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer städtebaulich geordneten Entwicklung. 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. Der Bebauungsplan soll eine solche Wiedernutzung unter Berücksichtigung der touristischen und kreativwirtschaftlichen Potenziale ermöglichen. Ergänzend zur Bestandsbebauung sollen auch bauliche Vorhaben ermöglicht werden, die sich sinnvoll in die städtebauliche Struktur integrieren.

Die städtebauliche Grundstruktur der ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche ist maßgeblich durch die Ausrichtung der meist zeilenartigen Gebäude auf eine Achse, die das Gebiet etwa in Nord-Süd-Richtung quert. Die städtebauliche Struktur orientiert sich orthogonal und oft symmetrisch entlang dieser Achse.

Es sollen die planungsrechtlichen 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 planungsrechtliche Rahmen für sonstiges Gewerbe und Wohnen geschaffen werden. So wird erwartet, dass gewerblich und insbesondere künstlerisch und kreativwirtschaftlich tätige Nutzer\*innen in aller Regel eine Möglichkeit zum (dauerhaften) Wohnen benötigen werden. Die in Verbindung damit erforderlichen Wohnflächen sollen im Sinne kurzer Wege innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden. Angestrebt werden auch Mischformen von Dauerwohnen und touristischem Wohnen, sowie gemischte Nutzungskonzepte aus Arbeiten und Wohnen (bspw. artist in residence, workation). Darüber hinaus sollen Wohnnutzungen unter anderem in folgenden Formen

---

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

möglich sein: generationsübergreifendes Wohnen, inklusives Wohnen, bedarfsgerechtes Wohnen, naturnahes Wohnen und als diverse Sonderwohnformen.

Die Nutzungen gliedern sich räumlich in einen nördlichen und einen südlichen Kernbereich. In Ergänzung dazu sollen einzelne Nutzungen auch in Form einer aufgelockerten Bebauung zwischen diesen Bereichen und teils etwas abseitig davon stattfinden. Dabei soll die bestehende kasernenartige Struktur erhalten und behutsam ergänzt werden. Im Norden der ehemaligen Kaserne soll die Nutzung durch Kultur- und Kreativwirtschaft, Erholung und Wellness, Beherbergung und kulturelle Bildung sowie Wohnen Platz finden. Der straßenzugewandte südliche Teil des Plangebiets soll stärker durch publikumswirksame Nutzungen geprägt sein. Hier sind Tourismus, Kultur- und Kreativwirtschaft, Freizeit und Erholung, sowie Wohnen vorgesehen.

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

Das Plangebiet ist weitestgehend 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. Es ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Als alternative Planungsinstrumente scheidet 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, 13a oder 13b BauGB erfolgen da die Voraussetzungen hierfür ebenfalls nicht erfüllt sind: u.a. befindet sich das Plangebiet nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und es werden die jeweiligen Anforderungen an die maximale Plangebietsgröße überschritten.

Die Gemeinde Altwarp verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt damit ausnahmsweise unter Abweichung vom Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Ziele der Planung stehen keiner von der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets entgegen. Mit der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der nachhaltigen Wiedernutzung bestehender baulicher Strukturen durch die planungsrechtliche Ermöglichung des oben beschriebenen Nutzungsspektrums liegen außerdem dringende Gründe zur vorzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans vor.

## **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet ist ca. 32,3 ha groß. Ein Teil des Gebiets wird durch Gehölzflächen überlagert. Der Umfang bereits bebauter Flächen, inkl. Nebenanlagen kann mit ca. 12 ha bis ca. 13 ha angegeben werden.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Ortsteil Altwarp-Siedlung. Er umfasst in der Flur 9, der Gemarkung Altwarp die Flurstücke 2/1; 1/7; 1/6 sowie Anteile der Flurstücke 1/12 und 1/10. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch ein Wasserwerk, die Gemeindegrenze und Gehölzflächen,
- im Süden durch den Verlauf der L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde,
- im Osten durch Gehölzflächen, den Siedlungsflächen des Ortsteils „Altwarp Siedlung“ und die Verkehrsfläche der „Straße der Einheit“.
- im Norden durch Gehölzflächen und das Stettiner Haff.

## 1.3 Übergeordnete Planung

### Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

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. 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 Betrag 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 übersteigt nicht den Eigenbedarf der mit den anderen Nutzungsarten (insb. Kunst, Tourismus und Gewerbe) einhergeht. Mit dem hohen Anteil älterer Menschen in der Gemeinde ist außerdem ein Eigenbedarf für altersgerechtes und generationenübergreifendes Wohnen verbunden.

#### **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 des Tourismus ermöglicht.

#### **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.

### **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. Eine Anbindung touristischer Angebote an die Kultur- bzw. Kreativwirtschaftlichen Potenziale wird durch die enge räumliche Verknüpfung innerhalb des Plangebiets begünstigt.

#### **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. Das Maß der vorgesehenen Wohnnutzung übersteigt nicht den Eigenbedarf der mit den anderen Nutzungsarten (insb. Kunst, Tourismus und Gewerbe) einhergeht.

#### **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. 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. Mit der Planung gehen voraussichtlich keine Beeinträchtigungen für den Trinkwasserschutz einher, die hierfür erforderlichen Festsetzungen werden getroffen.

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

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde verfügt über keinen beschlossenen Flächennutzungsplan. Das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan steht auf einem „Anarbeitungsstand“ von 1997. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Die Ziele der Planung ergeben sich aus den Entwicklungsbestrebungen auf den Konversionsflächen der ehemaligen Kaserne. Die Ziele der Planung stehen keiner von der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets entgegen. Die Aufstellung dieser Planung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur planungsrechtlichen Ermöglichung baulicher Vorhaben für Kultur- und Kreativwirtschaft, Beherbergung, Freizeit, Erholung und Wellness sowie Wohnen im Plangebiet erforderlich.

## **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Umgebung des Plangebiets**

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an den Ortsteil Altwarp-Siedlung. Das Stettiner Haff grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet. Die nächstgelegene öffentliche Badestelle ist über die Straße der Freundschaft und einen Waldweg erreichbar, sie befindet sich ca. 300 m nördlich von Altwarp-Siedlung. Im Weiteren ist die Umgebung von großen Gehölzflächen geprägt.

Das Plangebiet grenzt

- im Westen an das Gelände eines Wasserwerks und an Gehölzflächen,
- im Süden an den Verlauf der L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde,

- im Osten durch Gehölzflächen, den Siedlungsflächen des Ortsteils „Altwarp Siedlung“ und die Verkehrsfläche der „Straße der Einheit“.
- im Norden an Gehölzflächen und das Stettiner Haff.

## **2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets**

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 Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen innerhalb des Plangebiets einschließt. Darüber hinaus kann das Plangebiet weitestgehend als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt werden. Gegenwärtig wird der Turm bei Gebäude Nr. 71 durch einen Mobilfunkbetreiber genutzt. Auf einigen Dachflächen werden Photovoltaik-Anlagen betrieben. Ein Teil des Plangebiets wird durch Gehölzflächen überlagert.

Bis zur dessen endgültigen Aufgabe fand auf dem militärischen Gelände durch die NVA eine durchaus intensive Nutzung statt. So boten allein die Gebäude Nr. 3 und 4 jeweils 710 Unterkunftsplätze, das Gebäude Nr. 6 verfügte über eine Kapazität für 1350 Essensteilnehmer<sup>2</sup>. 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), für Aquakulturen (Firma Seelab) und zur Unterkunft. 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.

## **2.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde erschlossen. Etwa in der Mitte des Plangebiets findet sich der Eingang zum ehemaligen Kasernengelände. Hier schließt ein orthogonales Netz privater Straßen und Wege an, über das die innere verkehrsmäßige Erschließung des Gebiets sichergestellt ist. Im Osten des Plangebiets schließt sich außerdem die Straße der Einheit an.

## **2.4 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 weitestgehend in Trägerschaft der Ritawerda Verwaltungsgesellschaft mbH und sollen erhalten und bei Bedarf 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.

---

<sup>2</sup> VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin, Produktionsbereich Neubrandenburg. Vermessungsplan, Lageplan und Hauptkapazitäten der Kaserne 03019, Neubrandenburg 1982.

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.

Das Gebäude Nr. 2 verfügt über aktive Anschlüsse an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz.

Das auf den bestehenden versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird zum Großteil über das bestehende Regenwasserleitungsnetz in das Stettiner Haff eingeleitet.

Unmittelbar östlich und westlich des Gebäudes 50 befinden sich zwei technische Anlagen zur Abwasserbehandlung. Sie werden in einem Vermessungsplan von 1982 als „Klägrube mit Überpumpwerk“ und „Kläranlage“ bezeichnet<sup>3</sup>. Die beiden Anlagen befinden sich derzeit nicht im Betrieb. Östlich des Gebäudes 60 ist auf diesem Vermessungsplan außerdem ein Überpumpwerk mit Druckleitung in Richtung der nördlich der Siedlung gelegenen Kläranlage abgebildet.

## 2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände einer ehemaligen Kaserne. Das Plangebiet ist gänzlich durch das LSG 34 „Haffküste“ und den Naturpark „am Stettiner Haff“ erfasst. Es befindet sich zum Teil im Bereich des naturschutzrechtlichen Küstenschutzstreifens (150 m gem. § 29 NatSchAG M-V). Auf Flurstück 1/12, außerhalb des ummauerten Geländes befindet sich ein Flächennaturdenkmal. Es deckt im Norden des räumlichen Geltungsbereichs eine kleine Fläche ab, erstreckt sich aber größten Teils außerhalb des Plangebiets.

Im Zuge der Planung wurde eine Biototypenkartierung vorgenommen. Die bestehenden gesetzlich geschützten Biotope wurden in die Planzeichnung übernommen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich drei Schutzgebiete nach europäischen 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.

Für diese Planung wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der 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.

- In Bearbeitung - Derzeit liegt ein Arbeitsstand des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vor. Dieser wird nach Fertigstellung im weiteren Verfahren berücksichtigt.

## 2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

---

<sup>3</sup> vgl. ebd.

### **Oberflächengewässer**

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Stettiner Haff. Es befinden sich keine weiteren Oberflächengewässer im Plangebiet.

### **Wasserschutzzonen**

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone III / IIIA). 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 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. 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 Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m. In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Küsten- und Hochwasserschutz zukünftig jedoch steigen. Zeitnah ist eine Erhöhung des BHW angekündigt.

## **2.7 Wald**

Über einen Teil des Plangebiets erstrecken sich Gehölzflächen. Der Bewuchs auf diesen Flächen hat sich zum Teil erst nach der Aufgabe der militärischen Nutzung entwickelt. So sind heute auch Flächen an Bestandsgebäuden, teils auch versiegelte Flächen mit jungen Bäumen bewachsen. Die Ausdehnung der bewachsenen Flächen stellt sich mit zahlreichen Unterbrechungen stark differenziert und fragmenthaft dar. Innerhalb der Gehölzflächen befindet sich eine Mauer, die das Flurstück 2/1 umschließt. Es wird angestrebt, einen Großteil der Gehölze unter Berücksichtigung der Wiedernutzung baulicher Anlagen zu erhalten.

Auf Grundlage eines Luftbildes von 2018 wurde durch das Forstamt Torgelow eine Auskunft über mögliche Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG-MV erteilt. Diese Auskunft bezieht jedoch auch Flächen mit ein, auf denen die Waldeigenschaft noch unter Vorbehalt steht, bspw. versiegelte Flächen ohne Bewuchs. Bei einem Termin mit dem Forstamt Torgelow am 12.04.2022 wurden vor Ort exemplarische Flächen begangen. Dabei wurde eingeschätzt, dass zumindest ein Teil der Flächen ggf. nicht alle Eigenschaften aufweisen, die Waldflächen im forstrechtlichen Sinn erfüllen. Die Mitarbeiter\*innen des Forstamts stellten in Aussicht, dass im Zuge der weiteren Verfahrensschritte eine detaillierte forstrechtliche Beurteilung und Feststellung der Waldflächen erfolgt. Die bereits vorliegende Auskunft dient der Planung als Orientierung.

Die bisher als Wald eingeschätzten Flächen werden gegenwärtig kaum genutzt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung fand nach Aufgabe der militärischen Nutzung nicht mehr statt. Lediglich die Flächen im Norden des Plangebiets (Flurstück Nr. 1/12) erfüllen eine Erholungsfunktion. Hier befinden sich eine naturbelassene Badestelle und ein parallel zum Haff-Ufer verlaufender Weg.

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.

## 2.8 Immissionen

Südlich des Plangebiets verläuft die L 31 „Nordstraße“, die 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 (legal errichteten) Wohnnutzung und dem Plangebiet beträgt ca. 85 m. Mit den Nutzungen der Firma Seelab und den zivilen Werksattnutzungen, 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.

## 2.9 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale.

## 2.10 Baugrund, Bodenschutz und Altlasten

### Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vom Dezember 2021 vor<sup>4</sup>. 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.

---

<sup>4</sup> Ingenieurbüro W. Seidler: Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, Neubrandenburg 2021.

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.

### **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 Baugrundvoruntersuchung<sup>5</sup> 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 m<sup>3</sup> mit Füllboden). Der Boden wurde nachweislich entsorgt<sup>6</sup>.

Weitere Altlasten und sonstige Verunreinigungen sind nicht bekannt. Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

## **3 Inhalt des Plans**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Kaserne. Die städtebauliche Grundstruktur ist maßgeblich durch die militärische Vormutzung geprägt. Die meist zeilenartigen Gebäude sind in Bezug auf eine Achse ausgerichtet, die das Gebiet etwa in Nord-Süd-Richtung quert. Die städtebauliche Struktur orientiert sich orthogonal und oft symmetrisch entlang dieser Achse. Maßgeblich für die Grundstruktur ist auch die Gliederung des Geländes in einen südlichen und einen etwas jüngeren nördlichen baulichen Schwerpunkt. In diesen beiden Schwerpunkten konzentrieren sich die meisten der bestehenden baulichen Anlagen. Zwischen den beiden Schwerpunkten befinden sich Vegetationsflächen mit einzelnen Gebäuden. Diese Flächen bilden eine deutliche Zäsur zwischen den beiden baulichen Schwerpunkten. 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 außerdem Tonnen- und Flachdächer.

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

---

<sup>5</sup> ebd.

<sup>6</sup> Ingenieurbüro W. Seidler: Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, Neubrandenburg 2021.

auch einen angemessenen Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen vorsieht. Durch die sensible Reaktion insb. auf die Höhen der bestehenden Gebäude ergibt sich das Bild einer sich an mehreren Stellen leicht auf- und wieder abstuftenden Bebauung.

**Schwerpunkte.** Maßgeblich für das Städtebauliche Konzept ist die Konzentration der angestrebten Bebauung innerhalb der beiden baulichen Schwerpunkte. 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. Innerhalb der beiden Schwerpunkte sind darüber hinaus vor allem Zeilenbauten prägend. Sie sind überwiegend in Längsrichtung, vereinzelt auch senkrecht zur städtebaulichen Achse ausgerichtet. Im nördlichen baulichen Schwerpunkt besteht mit dem Gebäude Nr. 40. außerdem eine flächenintensive Halle. Diese nimmt durch ihr städtebauliches Gewicht gewissermaßen eine Funktion als Ankerpunkt wahr. Ihr symmetrisch gegenüber soll ein ähnliches Gebäude ergänzt werden.

**Achse.** Das Städtebauliche Konzept sieht außerdem die Betonung der städtebaulichen Achse zwischen den Gebäuden Nr. 2 und Nr. 15 vor. Diese Achse ist das Bindeglied zwischen den o.g. baulichen Schwerpunkten. Ihre Ausgestaltung ist als multifunktionaler Freiraum vorgesehen, teilweise als Grünzug. Der ehemalige Spalierplatz vor dem ehemaligen Offiziersgebäude bildet den Auftakt der Achse. Er wird im Süden durch das Gebäude 2 abgeschlossen und öffnet sich nach Norden zwischen den durchgehenden Raumkanten der Gebäude Nr. 3 und 5. Durch seine Weitläufigkeit kommt ihm eine besondere städtebauliche Stellung zu. Daher soll er auch weiterhin von dauerhafter Bebauung frei gehalten werden.

Innerhalb der Städtebaulichen Zäsur bildet das Gebäude 17 bereits einen Höhenakzent, dieser soll nicht überprägt werden. Zwischen Gebäude Nr. 17 und den benachbarten Gebäuden bildet sich ein kleiner Platz, an dem die Verbindungswege des Geländes aufeinander treffen. Dieser Platz soll nicht nur räumlich, sondern auch funktionell einen zentralen Charakter innerhalb des Plangebiets entfalten, ähnlich eines Marktplatzes oder einer Agora.

Innerhalb des nördlichen Schwerpunkts schließt die Achse vor dem Gebäude Nr. 15 ab. Als weiterer Orientierungs- und Bezugspunkt soll an dieser Stelle ein Teich geschaffen werden.

**Zäsur.** Die beiden baulichen Schwerpunkte sind durch eine Zäsur deutlich voneinander getrennt. Gleichsam nimmt diese eine verbindende Funktion wahr; insbesondere zu den sich westlich anschließenden Waldflächen, aber auch zu den weiter verteilten Gebäuden (wie dem Gebäuden Nr. 61; 71 und 72) und letztlich auch zur geplanten Anbindung 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. Gleichzeitig soll die Zäsur durch Höhenakzente an den Rändern der baulichen Schwerpunkte betont werden. Dies ist insbesondere symmetrisch auf beiden Seiten der städtebaulichen Achse sinnvoll.

Die weiter verteilten Gebäude außerhalb der Zäsur stehen in einem größeren Bezug zur unbebauten Umgebung. Ergänzende bauliche Nutzungen, die bspw. einen ähnlichen Bezug zur Natur oder zum Wald aufweisen, stellen hier angemessene Ergänzungen dar (bspw. Aussichtstürme).

**Art der Nutzung.** Der südliche Bereich soll einen publikums-offenen Charakter entfalten. Hier sind in erster Linie touristische, kultur- und kreativwirtschaftliche Gewerbenutzungen sowie Freizeit und Erholung vorgesehen. Wohnen soll hier ebenfalls möglich sein. Im nördlichen baulichen Bereich sollen weniger publikumsintensive Nutzungen Platz finden. Gleichwohl soll sich hier kein abgeschlossenes Quartier ausbilden. Es wird vielmehr eine naturnahe und privatere Atmosphäre angestrebt, um Rückzugsmöglichkeiten zum Arbeiten und private Wohnräume zu bieten. Hier sollen insbesondere Ateliers, Lager, Werkstätten, Ferienwohnungen und Wohnen Platz finden. Bestehende Gebäude, die sich außerhalb dieser beiden Bereiche befinden, sollen ebenfalls einer Wiedernutzung zugeführt werden. Hier sind bspw. Räume für Seminare, Lager, Technik, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie in einem zentralen Bereich an der Erschließungsachse Gastronomie und Verkauf vorgesehen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Anlagen mit insgesamt mehr als 90 Ferienwohnungen, mehr als 280 Hotelbetten oder mehr als 180 Camping- bzw. Wohnmobilstellplätzen vorgesehen. Es sind keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. Es ist nicht abzusehen, dass die vorgesehenen Verkaufsstellen einer Verkaufsfläche von mehr, oder auch nur annähernd 800 m<sup>2</sup> bedürfen.

### 3.2 Flächenbilanz

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart (Teilflächen)	Fläche
	Plangebiet	32,27 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen	12,36 ha	Sonstiges Sondergebiet „Nord KEB“ Sonstiges Sondergebiet „Süd TKF“ Sonstiges Sondergebiet „Mitte Kunstwald“ Sonstiges Sondergebiet „Multifunktion“	4,47 ha 6,56 ha 0,47 ha 0,86 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	4,41 ha	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg Ruhender Verkehr / Parkplatz Verkehrsberuhigter- und Geschäftsbereich Verkehrsberuhigter- und Veranstaltungsbereich	1,89 ha 0,30 ha 0,62 ha 1,48 ha 0,11 ha
§ 9 (1) 12	Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)	0,01 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	4,07 ha	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gärten und Parkanlage Kunstdfeld Spielplatz Straßenbegleitgrün Naturbadestelle	2,50 ha 1,22 ha 0,16 ha 0,02 ha 0,17 ha
§ 9 (1) 16	Wasserflächen	0,59 ha	Allgemeine Wasserfläche Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Naturbadestelle	0,53 ha 0,07 ha
§ 9 (1) 18b	Flächen für Wald	10,83 ha	Flächen für Wald	10,83 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

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



### 3.3 Bauflächen

#### Art der baulichen Nutzung

Um das im städtebaulichen Konzept vorgesehene Nutzungsspektrum zu ermöglichen, werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO Baugebiete in Form sonstiger Sondergebiete zeichnerisch festgesetzt. Ihre jeweilige Zweckbestimmung und die durch sie zulässigen Anlagen werden durch textliche Festsetzungen auf derselben Grundlage definiert.

Die Baugebiete im Norden des Plangebiets werden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur- und Kreativwirtschaft, Erholung und Wellness, Beherbergung und Wohnen – SO Nord KEB festgesetzt. Das „**SO Nord KEB**“ dient vor allem der Unterbringung von kultur- und kreativwirtschaftlichem Gewerbe und der Nutzung durch Erholung und Wellness. Diese beiden Nutzungsarten prägen den Gebietscharakter. Durch die beiden untergeordneten Nutzungsarten Beherbergung und kulturelle Bildung wird der Gebietscharakter ergänzt.

Hier zulässig sind:

- Gewerbebetriebe kultureller und kreativer Produktion, die das Wohnen nicht wesentlich stören (einschließlich Verkaufsstellen)
- Anlagen kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke (einschließlich Einrichtungen und Anlagen der kulturellen Bildung)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes außer Hotels
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Im „SO Nord KEB“ sind ausnahmsweise zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

Die Baugebiete im Süden des Plangebiets werden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Kultur- und Kreativwirtschaft, Freizeit und Erholung und Wohnen – SO Süd TKF festgesetzt. Das „**SO Süd – TKF**“ dient der Beherbergung und dem touristisch ausgerichteten Gewerbe, dem kultur- und kreativwirtschaftlichem Gewerbe und der Nutzung durch Freizeitgestaltung und Erholung. Diese drei Nutzungsarten bestimmen den Gebietscharakter. Die Nutzungsmischung muss jedoch nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbebetriebe kultureller und kreativer Produktion, die das Wohnen nicht wesentlich stören (einschließlich Verkaufsstellen)
- Anlagen kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Zwecke
- Wohngebäude, Pflege- und Wohnheime
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Im „SO Süd TKF“ sind ausnahmsweise zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

Die Zulässigkeit nicht gleichgewichteter Nutzungsanteile ist Teil der Festsetzung des „SO Süd – TKF“. Sie dient der Ermöglichung der gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen flexiblen Ausgestaltung unterschiedlicher Nutzungen. Unter Wahrung des für den vorgesehenen Gebietscharakter erforderlichen Gewichts von prägenden Nutzungsanteilen, können einzelne Nutzungen somit im Sinne des städtebaulichen Konzepts bei der Realisierung flexibel gemischt werden. Raumordnerische Vorgaben zu Obergrenzen für mögliche Beherbergungsbetriebe können durch diese Regelung eingehalten werden, weil durch sie das zum Erreichen des Gebietscharakters erforderliche Gewicht von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Vergleich zu anderen Nutzungsanteilen geringer ausfallen darf.

Die Möglichkeit, im Plangebiet dauerhaft Wohnen zu können, ist insbesondere für die Ermöglichung künstlerischer und kultur- und kreativwirtschaftlicher Nutzungen erforderlich. In Verbindung mit touristischen und weiteren gewerblichen Nutzungen ist außerdem von einem Eigenbedarf an Wohneinheiten auszugehen. Das Wohnen und sonstige Gewerbebetriebe sollen den Gebietscharakter in den sonstigen Sondergebieten „SO Nord – KEB“ und „SO Süd – TKF“ ergänzen, somit nicht das Maß prägender Nutzungsteile erreichen. Als sonstiger Gewerbebetrieb ist unter anderem der Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Gebäuden zulässig.

Zwischen den als „SO Nord – KEB“ und „SO Süd – TKF“ bezeichneten Baugebieten befinden sich einzelne Flächen, für die das sonstige Sondergebiet mit der Bezeichnung „**SO Mitte – Kunstwald**“ festgesetzt wurde. Mit der Zweckbestimmung „Kunstwald“ ist sein Gebietscharakter durch kulturelle, gesundheitliche und soziale Nutzungen geprägt, die im Bezug zum Forst oder zur Natur stehen. Zulässig sind:

- Anlagen kultureller, gesundheitlicher und sozialer Zwecke mit Bezug zum Forst oder zur Natur (einschließlich Anlagen und Einrichtungen der kulturellen und Umwelt-Bildung)
- Aussichtstürme und Erschließungsanlagen anschließender Baumwipfelpfade
- sonstige Anlagen kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke

Die Festsetzung dieses Baugebiets wurde getroffen um einerseits die im Sinne des städtebaulichen Konzepts vorgesehene Realisierung flexibel gemischter Nutzungen zu ermöglichen. Andererseits liegen die betroffenen Flächen innerhalb des geplanten Waldabstands gem. § 20 Abs. 1 LWaldG M-V. Hier sind bauliche Anlagen im forstrechtlichen Sinn nur ausnahmsweise gem. § 1 bzw. § 3 Abs. 2 WAbstVO M-V möglich. Mit seinen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten definiert das „SO Mitte – Kunstwald“ einen Gebietscharakter, der die hier im forstrechtlichen Sinn ausnahmsweise zulässigen Anlagen abbildet. Ungeachtet dessen können tatsächlich mögliche forstrechtliche Ausnahmen innerhalb des „SO Mitte – Kunstwald“ erst nach weiteren Abstimmungen mit dem Forstamt in Aussicht gestellt werden. Diese Abstimmungen werden im Zuge des weiteren Planungsprozesses stattfinden.

Im Süden des Plangebiets befindet sich zwischen den bestehenden Gebäuden Nr. 2; 3 und 5 der ehemalige Spalierplatz. Für diese Fläche ist das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Camping und Kultur“ festgesetzt. Es ist als „**SO Multifunktion**“ bezeichnet. Das Baugebiet dient der temporären Unterbringung von Angeboten aus den Bereichen Kunst, Kultur, Freizeit und Camping- bzw. Zeltplätzen. Der temporäre Charakter des Baugebiets ist ebenso vom Wechsel dieser Nutzungen geprägt.

Zulässig sind:

- mobile Podeste, Kleinbühnen und Veranstaltungszelte
- mobile Informations- und Verkaufsstände, Pavillons und ähnliche Unterstände
- mobile Sportanlagen

- Camping- und Zeltplätze
- Zelte, Wohnfahrzeuge und Zelt- bzw. Wohnanhänger
- mobile Anlagen für Sauberkeit, Hygiene und Sicherheit

Unzulässig sind:

- Garagen und Schuppen
- dauerhafte Lager

Aufgrund seines hohen Stellenwerts innerhalb der bestehenden städtebaulichen Struktur soll der Spalierplatz weiterhin von dauerhafter Bebauung freigehalten werden. Aus diesem Grund sind Garagen, Schuppen und dauerhafte Lager als unzulässig festgesetzt. Gleichwohl sind temporäre bauliche Nutzungen vorgesehen, jedoch in einem Zeitrahmen wie sie bspw. auf Grün- oder Verkehrsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung nicht mehr möglich wären. Daher ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets geboten.

So soll ein Wechsel von kulturellen, künstlerischen und sportlichen Freizeitnutzungen sowie Camping ermöglicht werden. Die einzelnen Nutzungen sollen dabei auch über längere Zeiträume (bspw. über mehrere Wochen), jedoch nicht dauerhaft möglich sein. Die Bestimmung des Gebietscharakters legt keine Abgrenzung bestimmter Nutzungszeiträume fest. Entscheidend sind vielmehr der temporäre Charakter möglicher baulicher Nutzungen und ihr Wechsel. Dieser temporäre Charakter ist den „Campingplatzgebieten“ gem. § 10 BauNVO entlehnt. Mit diesen Gebieten sieht der Gesetzgeber ein Baugebiet vor, das maßgeblich durch den Wechsel bestimmter baulicher Nutzungen geprägt ist. So ist „Campingplatzgebieten“ ein steter Wechsel einzelner Camper zu Eigen. Ein vergleichbarer Wechsel der oben beschriebenen Nutzungen kommt im hier festgesetzten „SO Multifunktion“ zum Tragen.

Im „SO Multifunktion“ werden die für kleinere Freizeitveranstaltungen und für Camping typischen „mobilen“ Anlagen ermöglicht, die fest mit dem Erdboden verbunden sein müssen, jedoch innerhalb kurzer Zeit ab- und aufgebaut werden können. Mobile Kleinbühnen, wie sie bei Veranstaltungen mit geringer Teilnehmerzahl, etwa Kinder- und Jugendfreizeiten, Theaterworkshops, Kleinkunstaufführungen etc. zum Einsatz kommen, sind als zulässig festgesetzt. Diese Zulässigkeit erfolgt in Abgrenzung zu großen Bühnen, wie sie bspw. bei Veranstaltungen mit tausend oder mehr Teilnehmern üblich sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, der Grundfläche (GR) 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 Grundfläche<sub>2</sub> (GR<sub>2</sub>) als Höchstmaß geregelt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Grundfläche 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 Grundfläche<sub>2</sub> 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 der Planung gilt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,5. Dies ist der Fall, für die Baugebiete mit der Bezeichnung „SO Süd – TKF“, bis auf die (Teil-) Baugebiete, die mit der kursiven Schrift „Tiny-Houses“ bezeichnet sind. Gleiches gilt für die Baugebiete mit der Bezeichnung „SO Nord – KEB“, außer die fünf (Teil-) Baugebiete um die bestehenden Gebäude Nr. 22; 40; 41; 56 und 63, sowie das östlich gegenüber Gebäude 52 liegende

(Teil-) Baugebiet. Für die Baugebiete mit der Bezeichnung SO Mitte – Kunstwald und SO Multifunktion sind keine GRZ festgesetzt.

Für die (Teil-) Baugebiete des „SO Süd – TKF“, die mit der kursiven Schrift „Tiny-Houses“ bezeichnet sind, ist eine GRZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Auf diesen Flächen soll eine weniger intensive Bebauung realisiert werden, um die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Raumfolgen planungsrechtlich zu sichern.

Durch diese zeichnerisch festgesetzten GRZ werden die für die Baugebiete geltenden Orientierungswerte für Obergrenzen sonstiger Sondergebiete eingehalten. Sie orientiert sich am gemäß städtebaulichem Konzept angestrebten Überbauungsgrad des ehemaligen Kasernengeländes.

Statt der sonst festgesetzten GRZ ist für einzelne (Teil-) Baugebiete eine **Grundfläche (GR)** als Höchstmaß festgesetzt. Dies betrifft die Fläche des ehemaligen Spalierplatz, für die das Sonstige Sondergebiet „SO Multifunktion“ festgesetzt ist. Da auf dieser Fläche nur eine untergeordnete Bebauung mit temporären Charakter vorgesehen ist, die die Weitläufigkeit des Platzes nicht überprägt, wurde hier eine GR von 1400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO bleibt unbenommen. Im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind hier also bauliche Anlagen auf insgesamt bis zu 2100 m<sup>2</sup> zulässig.

Die übrigen Flächen sind unter Rücksichtnahme auf angrenzende geplante Waldflächen enger gefasst und / oder zur Sicherung bestehender Gebäude baukörperspezifisch dimensioniert, also ebenfalls vergleichsweise eng gefasst.

Dies betrifft folgende (Teil-) Baugebiete, auf denen unter Einbezug der unmittelbar angrenzenden Flächen, die Orientierungswerte für Obergrenzen sonstiger Sondergebiete eingehalten werden können.

Die (Teil-) Baugebiete:

- um das bestehende Gebäude Nr. 49,
- um das bestehende Gebäude Nr. 61,
- westlich und nordwestlich des bestehenden Gebäudes Nr. 61, mit ihren bestehenden baulichen Anlagen, deren Bezeichnung nicht bekannt ist und
- nördlich des bestehenden Gebäudes Nr. 49, das mit der kursiven Schrift „Waldsauna“ bezeichnet ist.

Außerdem sind folgende baukörperspezifische (Teil-) Baugebiete mit einer GR als Höchstmaß festgesetzt. Sie grenzen unmittelbar an festgesetzte Wald-, Grün- oder Verkehrsflächen an, die nicht überbaut werden können. Auf diesen eng gefassten (Teil-) Baugebieten *für sich genommen* könnten die Orientierungswerte für Obergrenzen sonstiger Sondergebiete noch nicht eingehalten werden. Sie werden jedoch eingehalten, indem zu den betroffenen Baugrundstücken, Flächen umliegender (Teil-) Baugebiete rechnerisch mit einbezogen werden. Gegenwärtig befinden sich die betroffenen Flächen und geeignete umliegende (Teil-) Baugebiete alle innerhalb des Flurstücks 2/1. Es ist nicht abzusehen, dass im Zuge der Realisierung dieser Planung Grundstücksteilungen vorgenommen werden, die dem rechnerischen Einbeziehen anliegender (Teil-) Baugebiete entgegenstehen würden.

Dies betrifft die (Teil-) Baugebiete:

- um das bestehende Gebäude Nr. 48
- um das bestehende Gebäude, südlich des bestehenden Gebäudes Nr.13, dass mit der kursiven Schrift „bestehender Tiefunker“ gekennzeichnet ist
- um das bestehende Gebäude Nr. 40
- um die bestehenden Gebäude Nr. 22 und 41
- um das bestehende Gebäude Nr. 56
- um das bestehende Gebäude Nr. 63

Für das (Teil-) Baugebiet östlich gegenüber den bestehenden Gebäuden Nr. 52 und 64 ist ebenfalls eine Grundfläche als Höchstmaß festgesetzt. Hier ist eine Bebauung analog der gegenüberliegenden Halle (Gebäude Nr. 40) gewissermaßen als Ankerpunkt mit vergleichbarem Gewicht vorgesehen. Die achsiale Grundstruktur der Anlage wird damit betont. Auch dieses (Teil-) Baugebiet ist gemäß seiner im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung baukörperspezifisch gefasst. Auch hier grenzen nicht überbaubare Grün- und Verkehrsflächen unmittelbar an. Besonders die entlang der Achse festgesetzte Grünfläche ist geeignet die vergleichsweise flächenintensive Bebauung auf dieser Fläche auszugleichen. Dieses baukörperspezifische (Teil-) Baugebiet *für sich genommen* würde eine Einhaltung der Orientierungswerte für Obergrenzen sonstiger Sondergebiete noch nicht gewährleisten. Jedoch können auch hier anliegende (Teil-) Baugebiete rechnerisch in das Baugrundstück mit einbezogen werden. Wie beschrieben sind Grundstücksteilungen, die dem entgegenstehen würden, nicht abzusehen. Die Orientierungswerte für Obergrenzen sonstiger Sondergebiete können somit eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ und GR (jeweils als Höchstmaß) ist für das SO Nord – KEB insgesamt eine Überbaubarkeit von ca. 24400 m<sup>2</sup> auf 44700 m<sup>2</sup> Baugebiet möglich. Die faktisch erreichbare GRZ innerhalb des gesamten SO Nord – KEB liegt damit bei ca. 0,55.

Im SO Mitte – Kunstwald, für das ebenfalls sowohl GRZ und GR jeweils als Höchstmaß festgesetzt sind, ergibt sich eine Überbaubarkeit von ca. 3680 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 4651 m<sup>2</sup> Baugebiet. Die faktisch erreichbare GRZ innerhalb des gesamten SO Mitte – Kunstwald liegt damit bei ca. 0,79.

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:

- BF\_8 und BF\_9 um das bestehende Gebäude Nr. 17,
- BF\_11 um das bestehende Gebäude Nr. 2 und
- die vier Baufenster um die bestehenden Gebäude Nr. 2; 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 planungsrechtlich 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 nördlichen Baufenstern innerhalb des „SO Nord – KEB“ 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 die südlich angrenzenden Baufenster innerhalb des „SO Nord – KEB“ ist i.d.R. eine OK von 16,5 m festgesetzt. Hier soll eine sensible 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 des zentral gelegenen Grünzugs geringere OK festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Rahmen der Bestandssicherung bzw. um sensibel auf vergleichsweise flache Bestandsgebäude zu reagieren. Dies betrifft die Gebäude unmittelbar am bzw. innerhalb des geplanten Grünzugs mit den Nummern 22; 41; 56 und 63. Für die Baufenster, das sich ganz im Südwesten des „SO Nord – KEB“ befindet, ist ebenfalls eine abweichende OK festgesetzt. Sie beträgt 13,5 m. Diese Fläche befindet sich in Bezug auf die städtebauliche Gesamtstruktur in einem rückwärtig gelegenen Bereich. Hier soll eine höhenmäßig untergeordnete Bebauung erfolgen, die eine Abstufung zu den angrenzenden geplanten Waldflächen abbildet. Um den bestehenden Turm des Gebäudes 71 planungsrechtlich zu sichern, ist für ihn eine OK von 44,0 m festgesetzt.

Die für die Baufenster des „SO Mitte – Kunstwald“ geltenden OK sind je nach Nutzungsintensität und unter Berücksichtigung der durch sie gesicherten Bestandsgebäude festgesetzt. Die planungsrechtliche 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 bzw. den Zu- oder Ausstieg eines möglichen Baumwipfelpfads. Für diese Baufenster ist eine OK von 38,0 m festgesetzt, um bspw. einen Aussichtsturm zu ermöglichen, der bis zu wenige Meter über die Höhe der umliegenden Bäume (Annahme bis ca. 30,0 m über Geländeneiveau) hinausragt. Diese OK betrifft das Baufenster:

- im nordwestlichen Teil des „SO Mitte – Kunstwald“, nordwestlich des bestehenden Gebäudes Nr. 61

Für das Baufenster, das mit kursiver Schrift als „Waldsauna“ bezeichnet ist, gilt eine OK von 12,0 m. Diese Höhe wurde gewählt um den Waldcharakter der umliegenden Flächen durch unterordnende Gebäude zu gewährleisten. Gleichzeitig bleibt so der dem Gebietscharakter innewohnende Bezug zum Wald und zur Natur gewährleistet.

Die OK für die Baufenster des „SO Süd – TKF“, im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Gebäudes Nr. 17 ist unter Berücksichtigung dieses Gebäudes und dem durch es markierten höhenmäßigen Akzent festgesetzt. Dieser Akzent ist durch die baukörperspezifische Höhenfestsetzung einer OK von 13,0 m, für den flacheren Gebäudeteil und einer OK von 20,0 m, für den höheren Gebäudeteil gesichert. Die OK der bestehenden Gebäude Nr. 18 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).

Die Baufenster, die mit der kursiven Schrift „Tiny-Houses“ bezeichnet sind, befinden sich ebenfalls im Umfeld des Bestandsgebäudes Nr. 17. Hier soll die städtebauliche Zäsur zwischen dem nördlichen und dem südlichen baulichen Schwerpunkt durch eine besonders aufgelockerte Bebauung gesichert werden. Die OK ist für diese beiden Baufenster daher mit 13,5 m festgesetzt.

Im sich südlich fortsetzenden „SO Süd – TKF“ soll eine auch höhenmäßig intensivere Bebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen strukturprägende Bestandsgebäude nicht überprägt werden, hierzu gehören die Bestandsgebäude Nr. 2; 3; 4; 5 und 6. 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 eine im Vergleich zum bestehenden Gebäude Nr. 6 höhere Bebauung ermöglichen. Gleichzeitig ist unter Einhaltung dieses Maßes keine Überprägung bestehender Gebäude zu befürchten.

Das sich westlich an dieses Baufenster anschließende Baufenster soll einer aufgelockerten Bebauung dienen. Die hier festgesetzte OK ist mit 14,5 m ist geeignet eine zu den westlich anliegenden geplanten

Waldflächen hin abgestufte Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird das bestehende Gebäude Nr. 6 (ca. 13,0 m Höhe) durch diese Höhe nicht überprägt.

In den beiden nördlich folgenden Baufenstern setzt sich die festgesetzte OK von 16,5 m fort. Damit wird eine in ihrer Höhe weitestgehend homogene Bebauung entlang der anliegenden Verkehrsfläche ermöglicht.

Das Baufenster um das bestehende Gebäude Nr. 1 ist entsprechend der bestehenden Höhe dieses Gebäude mit einer OK von 10,0 m festgesetzt. Damit wird die Höhe dieses Gebäude am Haupteingang des Gebiets planungsrechtlich gesichert. Dieses Gebäude wird mit seinem untergeordneten 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. Auf den sich südlich an die beiden Baufenster anschließenden Flächen ist eine Bebauung vorgesehen, die Höhe der Bestandsgebäude Nr. 3 und 5 spürbar unterschreitet. Dies begründet sich in der, für die städtebauliche Struktur bedeutsamen Raumwirkung dieser beiden Gebäude. Daher ist für die betreffenden Baufenster eine OK von 14,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gleichsam eine Abstufung zwischen den Gebäuden Nr. 3; 4 und 5, einerseits und den sich nördlich anschließenden möglichen Bauungen, andererseits erzielt. Diese höhenmäßige Abstufung setzt sich durch die auf den übrigen Baufenstern festgesetzten OK konsequent fort. So ist für die drei Baufenster nördlich und nordwestlich des Bestandsgebäudes Nr. 4 ebenfalls eine OK von 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 das bestehende Gebäude Nr. 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. 9 und 10 und
- die Baufenster die u.a. den südlichen Teil der bestehenden Gebäude Nr. 12 und 13 überlagern.

Die Flächen befinden sich an den Rändern des südlichen bzw. des nördlichen baulichen Schwerpunkts. Um deren Abgrenzung voneinander zu betonen und um gewissermaßen den Auftakt des jeweiligen Bereichs zu markieren sollen hier bauliche Höhenakzente zugelassen werden.

Um die so möglichen Höhenentwicklungen in einem sensiblen Maß zuzulassen 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, Überschreitungmaß) 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 städtebauliche Überprägung zu befürchten.

Für einzelne (Teil-) Baugebiete ist in der Planzeichnung eine **Grundfläche<sub>2</sub> (GR<sub>2</sub>)** als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundfläche<sub>2</sub> 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 planungsrechtlich zu sichern. Dies betrifft drei (Teil-) Baugebiete mit der Bezeichnung „SO Mitte – Kunstwald“. Die Festsetzung der GR<sub>2</sub> gilt für die betreffenden Flächen abweichend von der sonst geltenden Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Außerhalb der Flächen für die eine GR<sub>2</sub> festgesetzt ist, bleiben die Möglichkeiten die ggf. durch § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO eröffnet werden können, unberührt.

Zur Bestimmung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurde das Höheniveau 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 Baufenster festgesetzt. Sie wird vorgenommen, um im Sinne des Städtebaulichen Konzepts an die bestehende städtebauliche Struktur anzuknüpfen und sinnvolle 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. 10 und 23,
- um das bestehende Gebäude Nr. 53,
- um die bestehenden Gebäude Nr. 11 und 52,
- um das bestehende Gebäude Nr. 40,
- um die bestehenden Gebäude Nr. 50 und 51 und



- um das bestehende Gebäude Nr. 15

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

- westlich und nördlich des bestehenden Gebäudes Nr. 6,
- um das bestehende Gebäude Nr. 9,
- südlich der bestehenden Gebäude Nr. 7 und 8,
- westlich der bestehenden Gebäude Nr. 11 und 52,
- um das ehemalige Gebäude Nr. 12 sowie die bestehenden Gebäude Nr. 13; 14; und 58,

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 8,5 m und eine Gebäudebreite von maximal 5,0 m zulässig ist. Die von der Festsetzung betroffenen Flächen befinden sich zwischen den nördlichen und südlichen Schwerpunkten der Städtebaulichen Struktur, die sich um den ehemaligen Spalierplatz und das Gebäude Nr. 15 gruppieren. Die bestehende räumliche Differenzierung dieser beiden Bereiche soll weiterhin als Zäsur wahrnehmbar sein. Daher ist auf den Flächen zwischen beiden Schwerpunkten eine besonders aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Um diese zu sichern wurde die Festsetzung für das Baufenster westlich des Gebäudes Nr. 57 und das Baufenster östlich des Gebäudes Nr. 17 getroffen.

Die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen und Baulinien** bilden sogenannte Baufenster, die eine optimale Bebaubarkeit ermöglichen und in ihrer Dimensionierung gleichzeitig eine städtebaulich angemessene Bebauung sicherstellen. Der Umfang von weiter gefassten Baufenstern ist den Anforderungen baulicher Anlagen für die angestrebten Nutzungsarten (insb. von Gewerbebetrieben kultureller und kreativer Produktion, Anlagen kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke sowie sonstiger Gewerbebetriebe) dienlich und ermöglicht deren flexible Realisierung. Dabei werden die Erneuerung und die Fortentwicklung des Geländes durch diese Nutzungen und ihrer Erfordernisse berücksichtigt. Die Festsetzung von Baulinien erfolgt um die angestrebte städtebauliche Linienführung an geeigneter Stelle zu sichern. Gleichzeitig hält sie einen möglichst großen Gestaltungsrahmen zur Bebauung der weiter gefassten Baufenster offen.

**Periphere Gebäudeteile** wie bspw. Eingangsvorbauten, Rampen, Aufzüge, Feuertreppen oder andere Treppenhäuser, können die angestrebte Bebauung sinnvoll ergänzen. Um dies zu ermöglichen wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO die folgende textliche Festsetzung getroffen: Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien dürfen durch periphere Gebäudeteile über eine Tiefe von maximal 4,0 m ausnahmsweise überschritten werden. Dabei darf eine Grundfläche von insgesamt 20 m<sup>2</sup> je Baufenster nicht überschritten werden. Die Möglichkeiten gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO, die ein geringfügiges vor- bzw. zurücktreten von Gebäudeteilen über Baulinien bzw. -grenzen erlaubt, bleibt von der Planung unbenommen.

Für Hauptgebäude sind des Weiteren die Regelungen der Landesbauordnung M-V zu seitlichen Grenzabständen zu berücksichtigen.

### 3.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

### folgt ggf. im weiteren Verfahren.

An bestimmte bauliche Nutzungen, die im Bezug zum Wald und zur Natur stehen, richten sich besondere Standortanforderungen. Beispielsweise ist ein Baumwipfelpfad oder eine Waldsauna davon abhängig, dass ihr Standort auch innerhalb eines Waldes liegt (bzw. einer Fläche die unmittelbar vom Wald umgeben ist).

Um derlei bauliche Anlagen zu ermöglichen ist bisher die Festsetzung eines Baugebiets im Waldabstand vorgesehen („SO Kunstwald“). Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass an der Konzeption bestimmter Nutzungsmöglichkeiten zeitversetzt zur Bauleitplanung weitergearbeitet werden kann. Sobald und sofern sich im weiteren Planungsprozess konkretere Nutzungskonzepte abzeichnen, besteht jedoch auch die Möglichkeit auf eine Festsetzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck zurückzugreifen. Dies wäre eine mögliche Alternative zum Baugebiet „SO Kunstwald“. Eine solche Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB würde den Standort für eine konkrete Nutzung sichern, die die räumliche Nähe zum Wald bzw. zur Natur benötigt.

## 3.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch ein Netz privater Straßen und Wege erschlossen. Dieses Straßen- und Wegenetz weist eine weitgehend orthogonale Struktur auf, die die grundlegende Formsprache der ehemaligen Kaserne widerspiegelt. Einzelne amorphe und bogenförmige Straßen ergänzen die Struktur. Im Süden des Plangebiets bestehen Anschlüsse an die L 31 „Nordstraße“ und im Osten an die „Straße der Einheit“. Um die 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 erfolgte:

- auf Basis der bestehenden Verkehrsflächen des ehemaligen Kasernengeländes,
- um ergänzenden Verkehrsflächen, die einen weiteren Anschluss an die L 31 und den Anschluss an die „Straße der Einheit“ planungsrechtlich zu ermöglichen und um
- die technisch erforderlichen Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge planerisch sicherzustellen<sup>7</sup>.

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 dienen diese Straßenverkehrsflächen keinen Durchgangs-, Ziel- oder Quellverkehr von außerhalb des Plangebiets.

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.

---

<sup>7</sup> Maßgeblich sind hierfür die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und die RAST 06.

Im Süden des Plangebiets sind zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung **Ruhender Verkehr / Parkplatz** festgesetzt. Diesen Flächen soll in erster Linie eine Funktion als Sammelparkplatz für Nutzungen des gesamten Plangebiets 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 Einbeziehung anliegender baulicher Nutzungen geprägt ist. Dies kann insb. durch Freisitze, Auslagen, kleine Verkaufsstände, oder Freiluft-Arbeitsstätten (bspw. eines Co-Working-Spaces) der Fall sein. Neben der Erschließungsfunktion nimmt diese Verkehrsfläche die besonderen Nutzungsansprüche des Ladens, Lieferns, Flanierens und Arbeitens wahr. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig.

Auf der Fläche die mit der Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigter Bereich und Veranstaltungsbereich** festgesetzt ist, soll sich ein verkehrlich ruhiger Charakter entfalten. Gleichzeitig ist diese durch die temporäre Bespielung mit Veranstaltungen geprägt. Die Bespielung kann dabei die gesamte Fläche, oder auch nur einen Teil der Flächen mit einbeziehen. Bei der baulichen Ausgestaltung ist daher die Berücksichtigung dieser multifunktionellen Nutzbarkeit sinnvoll (bspw. durch abgesenkte Borde). Eine Trennung der Verkehrsarten ist auch hier nicht notwendig.

### **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 im Bereich der Gebäude 71 und 72 bestehen Nieder- und Mittelspannungsleitungen, die sich im Eigentum der E.DIS Netz GmbH befinden. Im Anschluss an diese Leitungsbestände kann die Erschließung des Plangebiets anschließen.

Am Standort der anliegenden Mittelspannungsleitung befindet sich eine bestehende Trafostation (im Südosten des Plangebiets, 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 südöstlich gelegenen Wasserwerk in das Plangebiet. Eine weitere Trinkwasserleitung verläuft vom Wasserwerk ausgehend längs der L31 „Nordstraße“. Die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an diese beiden Leitungen erfolgen.

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.

**Löschwasserversorgung:** Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser kann über das bestehende und z.T. zu erneuernde und auszubauende Trinkwasserleitungsnetz erfolgen. Hierfür sind im Bereich der bestehenden Leitungen und der Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die Löschwasserversorgung kann durch ggf. zulässige anzulegende Löschwasserteiche ergänzt werden. Löschwasserentnahmestellen sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden<sup>8</sup>.

**Niederschlagswasserbeseitigung:** Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets grundsätzlich ortsnah versickert werden. Die hierfür erforderliche Versickerungsfähigkeit des Bodens kann angesichts des sandigen Bodens angenommen werden.

Sollte eine Versickerung auf bestimmten Grundstücken nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser, wie bisher in das Stettiner Haff abgeleitet werden. Dabei kann auf das bestehende Leitungsnetz zurückgegriffen werden. Die dann erhöhte Menge des einzuleitenden Wassers erfordert vsl. eine wasserrechtliche Genehmigung und die Einhaltung der damit verbundenen Einleitbedingungen (bspw. die Behandlung des Wassers).

Als ergänzende Maßnahmen können bepflanzte Dächer, Teiche und Retentionsflächen vorgesehen werden, die geeignet sind, Niederschlagswasser zurückzuhalten und damit das nachfolgende Kanalnetz zu entlasten. Dies kann insb. in Hinblick auf zukünftig häufiger auftretende Starkregenereignisse von Bedeutung sein.

**Schmutzwasserentsorgung:** Um die Menge des anfallenden Schmutzwassers weitestgehend zu reduzieren sollen vermehrt Techniken wie bspw. Trockentoiletten oder Komposttoiletten zum Einsatz kommen, die wassersparsam arbeiten, oder ganz ohne Wasser auskommen. Außerdem sind Versickerungsflächen für Grauwasser (Duschwasser, Spülwasser usw.) vorgesehen.

Es wird daher angenommen, dass einzelne Gebäude nicht an eine leitungsgebundene Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden müssen.

Das trotz derlei Sparmaßnahmen anfallende Schmutzwasser kann über das bestehende und teilweise auszubauende Leitungsnetz abgeleitet werden. Anschlussmöglichkeiten an das Öffentliche Netz können hierfür im Bereich der L31 „Nordstraße“, der „Straße der Einheit“ und ggf. im Bereich des Überpumpwerks auf Flurstück 1/1 (östlich des Gebäudes 60) wahrgenommen werden.

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

---

<sup>8</sup> Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen einer Erschließungsplanung bestimmt werden. Dabei darf der Abstand zwischen bzw. zu den Löschwasserentnahmestellen vom Gebäude 120 m nicht überschreiten. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude.

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

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets befinden sich auf privaten Grundstücken. Für sie und für ggf. zu ergänzende Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Plangebiets 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 planungsrechtlich 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 planungsrechtlich zu sichern.

### **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.

## **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.

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

### **Grünflächen**

Innerhalb des Plangebiets sind **private Grünflächen** auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung wurde getroffen um Freiräume, die die bauliche Struktur räumlich gliedern, planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung erfolgt für die einzelnen Grünflächen jeweils mit Zweckbestimmung um die Nutzbarkeit und den Charakter dieser Grünflächen zu bestimmen. Sind zwei Zweckbestimmungen auf einer Grünfläche festgesetzt, können sich hier beide Zwecke neben- bzw. untereinander als Mehrfachnutzung entfalten.

Einzelne Grünflächen, die sich unmittelbar seitlich oder hinter einer Baufläche befinden, sind mit der Zweckbestimmung **Gärten** festgesetzt. Diese Gärten sollen überwiegend zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden. Gartentypische bauliche Anlagen, die dem Grüncharakter nicht widersprechen sind hier zulässig.

Dieselben Grünflächen sind außerdem mit der Zweckbestimmung **Parkanlage** festgesetzt. Bauliche Anlagen, die typischerweise in Parkanlagen angetroffen werden können, wie bspw. Pavillons, Unterstände, Pergolen oder kleine Verkaufsstellen sind hier zulässig, soweit sie dem Grüncharakter der Fläche nicht widersprechen.

Grünflächen, die sich im Bereich der Achse des Plangebiets einordnen sind mit der Zweckbestimmung **Kunstfeld** festgesetzt. Außerdem ist eine Grünfläche zwischen den beiden Bunkern (Gebäude Nr. 48 und 61) mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt. Die Flächen dienen der Erholung, sowie dem Erlebnis

von Kunst und Kultur. So sollen hier insb. auch raumprägende Kunstinstallationen möglich sein und kleinere kulturelle Veranstaltungen stattfinden können. Soweit sie dem Grüncharakter der Flächen nicht widersprechen, sind hierfür auch bauliche Anlagen zweckdienlich, bspw.: Pavillons, Kunstinstallationen, Unterstände, kleine Ausstellungsräume, Sitzbänke, Infostände oder die Tribüne eines Amphitheaters. Unter der Prämisse, dass sie dem Grüncharakter der Fläche nicht widersprechen sind außerdem kleine Wasserflächen und Rinnsale zulässig.

Innerhalb dieser Grünflächen bestehen bereits einzelne bauliche Anlagen aus der ehemaligen militärischen Nutzung wie bspw. befestigte Flächen, Waschrampen für Fahrzeuge und eine Tribüne. Diese tragen zur besonderen Atmosphäre des Geländes bei und sollen möglichst erhalten werden. Angesichts ihrer atmosphärischen Wirkung entsprechend sie der Zweckbestimmung des Kunstfelds. Ihr Erhalt ist zulässig.

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

Entlang einiger Verkehrsflächen an den Rändern des Plangebiets sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Straßenbegleitgrün** festgesetzt. Hier sollen bauliche Anlagen nur insofern zulässig sein, da sie dem Zweck der angrenzenden Verkehrsfläche dienen und dem Grüncharakter der Fläche nicht widersprechen.

Am Ufer des Stettiner Haffs befindet sich eine **Naturbadestelle**. Diese Fläche wird saisonal als Badestelle genutzt und zeichnet sich ferner durch einen natürlichen Charakter aus. Für diese Fläche ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturbadestelle festgesetzt um ihre Funktion für die naturnahe Erholung und Freizeitnutzung planungsrechtlich zu sichern. Vorbehaltlich ihrer umweltrechtlichen Zulässigkeit können in diesem Rahmen auch einzelne bauliche Anlagen, wie beispielsweise ein Holzsteg, ergänzt werden.

### **Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Geschützte Biotope sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ auf Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen um auf ihren gesetzlichen Schutzstatus und die damit gebotene Rücksicht aufmerksam zu machen.

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Folgt ggf. im weiteren Verfahren.

### **Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen**

Folgt ggf. im weiteren Verfahren.

## **3.8 Wasserflächen**

Zwischen den Gebäuden Nr. 22; 41; 56 und 63 ist auf Grundlage von § 9 Abs. 16a BauGB eine Wasserfläche zeichnerisch festgesetzt. Sie liegt gemäß städtebaulicher Konzeption in der das Gebiet gliedernden Achse zwischen den Gebäuden Nr. 2 und 15. Die Wasserfläche betont diese Achse mit ihre Lage und bietet gleichzeitig einen Orientierungspunkt von denen aus Bezüge zu den bestehenden und zu ergänzenden Gebäuden hergestellt werden können.

Auf dem Flurstück 1/12 im Norden des Plangebiets befinden sich Wasserflächen des Stettiner Haffs. Diese Flächen sind mit ihrem naturräumlichen Charakter für die Gestaltung des Plangebiets –

insbesondere im Umfeld der angestrebten baulichen Nutzung – von Bedeutung. Daher sind sie durch die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs.16a BauGB als Wasserfläche zeichnerisch festgesetzt um den für das Plangebiet bedeutsamen offenen Naturraum zu sichern. Ein Teil dieser naturräumlichen Wasserflächen wird saisonal als Badestelle genutzt. Um die Nutzbarkeit und den Natur-Charakter dieser Fläche zu sichern ist sie als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbadestelle“ festgesetzt. Alle weiteren Wasserflächen sind als „allgemeine Wasserflächen“ ohne spezielle Zweckbestimmung festgesetzt.

## **3.9 Wald**

### **Wald-Erhalt**

Neben dem Charme der teils ruinösen Bebauung und der Nähe zum Haff, stellt der unmittelbare räumliche Bezug zum Wald eine besonders prägende Standorteigenschaft des Gebiets dar. Um diese Eigenschaft zu bewahren, werden bestimmte Waldflächen planungsrechtlich gesichert. Dies geschieht in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB durch die Festsetzung von Flächen für Wald. Auf den festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Naturbadestelle soll der Wald ebenfalls erhalten bleiben.

Im Abstand von 30 m zu den festgesetzten Flächen für Wald wurde in der Planzeichnung eine Abstandslinie abgetragen. Diese Darstellung ohne Normcharakter soll auf die forstrechtlichen Abstandsflächen aufmerksam machen, die hier zu beachten sind. Innerhalb der Waldabstandsflächen soll der Bewuchs mit Waldgehölzen weitestgehend erhalten und gepflegt werden, um die Bezüge zum Wald weiter zu erhalten und gleichzeitig die Gefahren durch Windwurf einzudämmen.

### **Waldumwandlung und Ausgleich**

Außerhalb der festgesetzten Flächen für Wald befinden sich jedoch auch Flächen, die gegenwärtig als Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V einzuschätzen sind oder noch unter Vorbehalt stehen (s.a. Punkt 2.7). Ihre Umgrenzung ist in der Planzeichnung als Nachrichtliche Übernahme dargestellt. Auf diesen Flächen sind bauliche Nutzungen sowie die für sie erforderlichen Erschließungsanlagen und forstrechtlichen Abstandsflächen vorgesehen. Hierfür wird eine Waldumwandlung gemäß §§ 15 und 15a LWaldG M-V erforderlich. Im weiteren Verfahren werden die Einzelheiten und ggf. die Bedingungen einer solchen Waldumwandlung mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt. Unter Berücksichtigung von § 15a Abs. 3 LWaldG M-V ist die vorgesehene Umwandlung frühestens mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans praktikabel.

Durch § 15 Abs. 10 LWaldG M-V wird die Umwandlung von Waldflächen ohne Rodung ermöglicht. Dies ist durchaus im Sinne der Planung, da mit dem weitgehenden Erhalt von Waldgehölzen die wichtigen räumlichen Bezüge zum Wald erhalten bleiben. Auf bestimmten Flächen wurden daher Festsetzungen getroffen, in deren Rahmen der Erhalt von Gehölzen und damit auch einen Teil der Waldfunktionen ermöglicht wird. Dabei ist vor allem der Erhalt von Funktionen für die Umwelt herauszustellen. Durch gezielte Pflegemaßnahmen könnte diese sogar verbessert werden, welche das sein könnten wird im weiteren Planverfahren geprüft. Die Funktion der Flächen zur Erholung kann sich durch den besseren Zugang für ein breiteres Publikum sogar verbessern. Ermöglicht wird der Erhalt vor allem auf den vorgesehenen Grünflächen. In eingeschränkter Form ist er außerdem auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen der Baugebiete vorgesehen.

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine der im § 15 Abs. 4 LWaldG M-V genannten Versagungsgründe vor, die gegen die Umwandlung der betroffenen Waldflächen sprechen würden. Im Folgenden wird erläutert inwiefern die Umwandlung im überwiegend öffentlichen Interesse steht.

Die vorgesehene Umwandlung ist eine Voraussetzung für die durch die Planung angestrebte bauliche (Wieder-) Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes. Die zur Umwandlung vorgesehenen Flächen umfassen in erster Linie Baufenster die für bestehende und ergänzende Gebäude festgesetzt wurden und die städtebauliche Struktur des Gebiets sichern bzw. sinnvoll ergänzen (wie unter Punkt 3.1 erläutert). Außerdem sind die erforderlichen Abstandflächen zum Waldrand (30 m) von der Umwandlung erfasst<sup>9</sup>. Um das Gebiet sicher erschließen zu können, werden durch die Planung ergänzende Verkehrsflächen ermöglicht. Für diese Flächen kann, je nach Ausführung und forstwirtschaftlicher Funktion auch eine Umwandlung von Waldflächen erforderlich werden.

Mit den geplanten Kultur- und kreativwirtschaftlichen Vorhaben, touristischen Vorhaben und Wohnbauvorhaben wird den raumordnerischen Vorgaben des LEP M-V und des RREP VP entsprochen (wie unter Punkt 1.3 erläutert). Mit seinen Festsetzungen leistet der Bebauungsplan insbesondere der raumordnerisch angestrebten Entwicklung ländlicher Gestaltungsräume und Tourismus-Vorbehaltsgebiete Vortrieb. Die bedarfsgerechte Ermöglichung von Wohnbauvorhaben leistet außerdem einen Beitrag zur Daseinsvorsorge. Seitens der Raumordnung wird außerdem angestrebt, Konversionsflächen einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Dies soll durch touristische bzw. ggf. gewerbliche Nutzungen geschehen. Auch diesem Streben wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprochen. Die Planung sieht die räumliche Nähe kultureller, kreativwirtschaftlicher und touristischer Nutzungen vor. Unter Berücksichtigung der besonders prägenden Standorteigenschaften des Gebiets stellt die Nachbarschaft dieses möglichst breiten Nutzungsspektrums innerhalb der Region eine Besonderheit dar. Die hier vorgesehenen Nutzungen können die bestehenden kulturellen und touristischen Angebote der Region sinnvoll ergänzen. Unter diesen Rahmenbedingungen kann sich hier auch eine saisonverlängernde Funktion entfalten. Mit der vorgesehen baulichen (Wieder-) Nutzung werden nicht zuletzt auch Arbeitsplätze geschaffen.

Auf den zur Umwandlung vorgesehenen Flächen wird insbesondere die (Wieder-) Nutzung von Gebäuden ermöglicht, die zuvor militärisch genutzt wurden. Dies ist für den Erhalt der städtebaulichen Gesamtstruktur der Anlage erforderlich und aus baukultureller Sicht von besonderem öffentlichem Interesse. Nur durch die in der Planung getroffenen Festsetzungen kann die bestehende Bausubstanz einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt werden. Durch ihren Erhalt kann auch die in der Bausubstanz enthaltene graue Energie<sup>10</sup> wieder effektiv genutzt werden. Der Bedarf zusätzlich aufzuwendender grauer Energie für Neubauten kann somit reduziert werden, was unter dem Aspekt der sich verschärfenden Klimakrise von besonderer Bedeutung ist. Durch die ermöglichte Nutzung bzw. Erneuerung bestehender Gebäude und Erschließungsanlagen leistet die Planung außerdem einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Hiermit werden letztlich auch größere Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

Neben dem Bestandserhalt sind ergänzende Gebäude vorgesehen, die sich räumlich in die bestehende städtebauliche Struktur eingliedern und unmittelbare Bezüge zur Bestandbebauung herstellen. Selbst ruinöse Bausubstanz kann damit durch eine angrenzende bauliche Nutzungen in wirtschaftlich tragfähige und sensible Nutzungskonzepte eingebunden werden, bevor sie selbst einer Zwischennutzung oder einer

---

<sup>9</sup> Abgesehen von Einzelfällen (§§ 2 - 4 WAbstVO M-V) ist gegenwärtig keine Möglichkeit bekannt, um das in § 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V genannte Maß für Waldabstandsflächen (30 m) rechtskonform zu unterschreiten. Es ist jedoch vorstellbar Pflegemaßnahmen an Waldgehölzen auch innerhalb des Waldes zu verrichten und dem erforderlichen Schutz vor Windwurf und Waldbrand auf diese Weise zu gewährleisten. Vorbehaltlich einer rechtlichen Möglichkeit, würde mit einer reduzierten Waldabstandsfläche (bspw. von 27 m bei entsprechend niedrigen Baumhöhen), ein geringeres Umwandlungserfordernis bestehen: analog Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Peenemünde.

<sup>10</sup> Unter den Begriff „graue Energie“ werden die energetischen Aufwendungen im Lebenszyklus von Baumaterialien zusammengefasst, also vor allem durch Herstellung, Transport, Montage sowie ggf. Abriss und Entsorgung.



sukzessiven Wiedernutzung zugeführt wird. Dies kann bspw. durch das Prinzip Haus-im-Haus oder eine niedrighschwellige Instandsetzung erfolgen. In einigen Fällen ist eine Sanierung baufälliger Gebäude auch erst mit einer Querfinanzierung durch andere Nutzungen denkbar.

Bestimmten Waldflächen kommt ggf. eine besondere Schutzfunktion zu (bspw. zum Küstenschutz). Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob bzw. wo das der Fall ist und welche Anforderungen sich daran stellen. Beeinträchtigungen der Schutzfunktion sollen möglichst vermieden oder nötigenfalls ausgeglichen werden.

Als Alternative zu den zur Umwandlung vorgesehenen Flächen liegen keine geeigneten Flächenpotenziale der Innenentwicklung vor. Weder in Altwarp (Dorf) noch in Altwarp Siedlung stehen Innenentwicklungspotenziale in annähernd vergleichbarer Größe zur Verfügung. Mit seinen besonders prägenden Standorteigenschaften (Bezug zu Wald und Natur sowie zum Haff auf der einen Seite – militärische Historie und Charme der alten, teils ruinösen Gebäude auf der anderen Seite) bietet das Gelände einzigartige Bedingungen für kunstschaftende bzw. kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen. Ähnliche geeignete Standorte in der Region stehen nicht zur Verfügung.

Selbst bei Konversionsstandorten, die die oben genannten Standorteigenschaften nicht vollumfänglich erfüllen, ist mit dem Bestand von Waldflächen zu rechnen. So grenzen laufende oder abgeschlossene Konversionsprojekte in Mecklenburg-Vorpommern immer wieder an Waldflächen (bspw. die ehemaligen Militärstandorte Pütznitz bei Ribnitz-Damgarten oder Tarnewitz bei Boltenhagen). Selbst wenn ein solcher Standort verfügbar wäre und sich als geeignete Alternative erweisen würde, wäre sicherlich mit einer erforderlichen Waldumwandlung zu rechnen.

Die umgewandelten Waldflächen sollen durch Ausgleichspflanzung bzw. -zahlung ausgeglichen werden. Zum voraussichtlichen Umfang des erforderlichen Ausgleichs können gegenwärtig noch keine Aussagen getroffen werden.

## **Waldbilanzierung**

Für die Waldflächen im Plangebiet ergibt sich folgende Bilanz:

		Fläche bestehender Wald*	Fläche Wald-Erhalt	Fläche Waldumwandlung**
1.	Flurstück 1/7	5,40 ha	5,40 ha	< 0,01 ha
2.	Flurstück 1/12 (Teil innerhalb des Plangebiets)	2,66 ha	2,66 ha	0,00 ha
3.	Flurstück 1/6	0,09 ha	< 0,01 ha	0,09 ha
4.	Flurstück 1/9	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
5.	Flurstück 2/1 davon Teilflächen:	10,57 ha	2,93 ha	7,64 ha
	Wald zwischen Gebäude Nr. 7 und Nr. 8	1,09 ha	0,00 ha	1,09 ha
	Wald östlich Gebäude Nr. 4	0,27 ha	0,00 ha	0,27 ha
	übriger Wald, der die Bebauung umgibt	9,21 ha	2,93 ha	6,28 ha
	Plangebiet	18,72 ha	10,99 ha	7,73 ha

Tab. 2: Waldbilanzierung

\*Bestand wie in der Vorabschätzung des Forstamts Torgelow mitgeteilt. mit einbezogen sind hier auch Flächen die noch unter Vorbehalt als Wald eingeschätzt werden.

\*\*Bestimmte Flächen, deren Umwandlung unter Vorbehalt späterer Entscheidungen steht (bspw. ob es sich um eine forstwirtschaftliche oder allgemeine Erschließungsstraße handelt), werden hier mit einbezogen.

Oben stehender Tabelle sind die Flächen zu entnehmen, für die nach gegenwärtigen Kenntnisstand das Erfordernis zur Waldumwandlung besteht. Die Zahlen werden im weiteren Verfahren angepasst. Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Zwischen der Gesamtfläche und der Summen einzelner Teilflächen können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

### **Bauliche Anlagen im Waldabstand**

In dem als „SO Mitte – Kunstwald“ bezeichneten Baufeldern sind bestehende und ergänzende bauliche Nutzungen innerhalb der forstrechtlichen Abstandsflächen (30 m zum Wald) geplant. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist planungsrechtlich gesichert, dass diese Nutzungen im Bezug zum Forst bzw. zur Natur stehen. Die Festsetzung des „SO Mitte – Kunstwald“ wurde damit so getroffen, dass der Bebauungsplan den forstrechtlich ermöglichten baulichen Nutzungen im Waldabstand (§ 2 Nr. 5 WAbstVO M-V) nicht entgegensteht. Hierunter fallen laut WAbstVO M-V auch *„Bebauungen, die ihrer Zweckbestimmung entsprechend notwendigerweise unmittelbar im oder am Wald stehen (...)“*. Dies ist für die Standortanforderungen bspw. einer Waldsauna, eines Baumwipfelpfads oder ähnlicher Nutzungskonzepte durchaus der Fall.

Unter den baulichen Nutzungen, die in den Abstandsflächen geplant sind, fällt auch die weitere Nutzung der Bunkeranlagen. Diese Gebäude sind weitestgehend mit Erde überbedeckt und mit ihrer Bauweise auch ausreichend tragfähig, um gemäß § 2 Nr. 3 WAbstVO M-V zulässig zu sein.

## **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) 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 an den Bunkern geeignet eventuellen immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegenzutreten. So beträgt der geringste Abstand einer (legal errichteten) bestehenden Wohnnutzung zu dieser Fläche ca. 430 m. Außerdem liegen in diesem Zwischenraum diverse Bestandsgebäude, die als Barriere wirken und eine übermäßige Schallausbreitung verhindern. Hinzu kommen weitere Gebäude, die im Zuge der Planung ermöglicht werden. Angesichts der Größe der Fläche sind außerdem keine größeren Veranstaltungen (bspw. mit über Eintausend Teilnehmern) abzusehen, von denen größere Geräuschspitzen ausgehen könnten.

Die Multifunktionsfläche soll u.a. durch temporäre kulturelle und freizeitaktive Nutzungen im Wechsel mit künstlerischen Nutzungen und Camping bespielt werden. Hier sind lediglich kleine Bühnen zulässig, so dass ebenfalls keine größeren Veranstaltungen absehbar sind, von denen relevante Geräuschimmissionen ausgehen könnten. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt die Intensität der hier möglichen Freizeitnutzungen zusätzlich. Auch diese Fläche ist durch bestehende Gebäude von angrenzenden Wohnnutzungen abgeschirmt.

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.

### **3.11 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinden haben, aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, 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 "Satteldach" und "Walmdach" dürfen, auf insgesamt bis zu der Hälfte 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 planungsrechtlich 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.

#### **Dacheindeckungen**

Die Eindeckungen der Sattel- und Walmdächer von Hauptgebäuden ist in weiß bis anthrazitfarbenen und braunen Farbtönen zulässig. Bepflanzte Dachflächen sind zulässig. Die getroffene Bauvorschrift zu zulässigen Farbtönen wurde getroffen um eine am Bestand orientierte möglichst abgestimmte Eindeckung innerhalb des Plangebiets zu erhalten. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, da sie im Konflikt zum angestrebten Siedlungsbild eines wieder- bzw. umgenutzten Kasernengeländes stehen. Damit sind Anlagen der Photovoltaik- und Solarthermie nicht ausgeschlossen, sie stellen in der Regel keine hochglänzende Dacheindeckung dar. Der Ausschluss hochglänzender Dacheindeckung dient außerdem der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

#### **Fassaden**

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie im Konflikt zum angestrebten Siedlungsbild eines wieder- bzw. umgenutzten

Kasernengeländes stehen. Bilder an Fassaden sowie ähnliche Wandgestaltungen fallen nicht unter diese Vorschrift. Mit dieser Öffnungsklausel für Bilder und ähnliche Wandgestaltungen soll sicher- bzw.-klargestellt werden, dass Wandbilder jeglicher Art sowie baubezogene Kunst an Fassaden möglich sind.

### **Werbeanlagen**

Ein Übermaß an Werbeanlagen ist grundsätzlich geeignet das Siedlungsbild zu stören. Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebiets daher nur an der Stätte der beworbenen Leistung zulässig.

### **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 in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, weil sie auf wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, abbilden.

### **Gesetzlich geschützte Bäume**

In der Planzeichnung werden gem. § 20 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) geschützte Bäume nachrichtlich übernommen. Die Übernahme erfolgt um Informationen zu ihrem Bestand und ihrer Lage zu geben. Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Beschädigung, Veränderung und der nur unter Umständen zulässigen Entfernung und Kompensation sind zu berücksichtigen.

- In Bearbeitung - Die nachrichtliche Übernahme erfolgt im weiteren Verfahren.

### **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.

### **Fläche ggf. mit Waldeigenschaft (Vorab einschätzung des Forstamts Torgelow)**

Auf Grundlage eines Luftbildes von 2018 wurde durch das Forstamt Torgelow eine Auskunft über mögliche Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG-MV erteilt. Diese vorab eingeschätzten Flächen werden zur Orientierung in der Planzeichnung dargestellt. Im weiteren Verfahren soll eine detaillierte forstrechtliche Beurteilung und Feststellung der Waldflächen erfolgen.

### **Küstenschutz**

Die Planzeichnung bildet die Abgrenzung des naturschutzrechtlichen (150 m gem. § 29 NatSchAG M-V) und des wasserrechtlichen (200 m gem. § 89 LWaG M-V) Küstenschutzstreifens 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, um mögliche Gestaltungsvarianten zu skizzieren bzw. um auf bestimmte technische Anforderungen aufmerksam zu machen. Sie haben keinen Normcharakter.

#### **Fahrbahnen und Wege**

Die in der Planzeichnung abgebildeten Fahrbahnen und Wege sollen mögliche Lösungen für die Verkehrsflächen verdeutlichen.

#### **Mögliche Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehältern**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Aufstellflächen sollen eine mögliche Lösung für die Entsorgung von Wertstoffen bzw. Restmüll verdeutlichen.

#### **Mögliche bauliche Nutzungen**

Die in der Planzeichnung abgebildeten kursiven Beschriftungen möglicher Gebäude und sonstiger Anlagen soll mögliche konkrete Nutzungen im Rahmen der Festsetzungen verdeutlichen.

#### **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.

#### **Markierung: 30 m Abstand zur festgesetzten Fläche für Wald**

In der Planzeichnung ist im Abstand von 30 m zur festgesetzten Fläche für Wald eine Abstandslinie abgebildet. Dadurch werden Flächen abgebildet, auf denen nach erfolgter Waldumwandlung die im Waldabstand geltenden Vorgaben zu berücksichtigen sein werden.

#### **Geländehöhe**

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

#### **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 Oberflächengewässern sowie Grundwasser führen könnten.

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

#### **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.<sup>11</sup>

### **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.

### **Maßnahmen laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag**

Dieser Hinweis dient dem Verweis auf die vorgesehenen Maßnahmen, die laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erforderlich werden. Durch sie werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44ff BNatSchG nicht einschlägig. Es handelt sich um folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- In Bearbeitung -

## **4 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Nutzungen und Bebauung**

Dieser Bebauungsplan ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält. Der planungsrechtliche 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

---

<sup>11</sup> Die Lage der abgebildeten Leitungen ist nach den erteilten Leitungsauskünften teilweise unsicher bzw. unverbindlich.

Gewerbenutzungen sowie Freizeit und Erholung ermöglicht. Außerdem werden Wohnnutzungen möglich sein.

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 zu erkennen.

## 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. ist vorgesehen:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| • Aufstellungsbeschluss   | 23.06.2020         |
| • erste Öffentlichkeitsbeteiligung  | 3. Quartal 2022    |
| • erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  | 3. Quartal 2022    |
| • Entwurfs- und Auslegungsbeschluss   | 4. Quartal 2022    |
| • zweite Beteiligung der Öffentlichkeit                                     | 1. Quartal 2023    |
| • zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 1. Quartal 2023    |
| • Abwägungs- und Satzungsbeschluss  | 1. Quartal 2023    |
| • Genehmigung und Rechtskraft   | 1./2. Quartal 2023 |

### 5.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) mehrfach geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S.866)
- 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 Arbeitsstand 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.

Er soll

- im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB eine Grundlage zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geben.

### 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 von Sondergebieten, Verkehrs- und Grünflächen sowie von Flächen für Wald. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen 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 planungsrechtliche Rahmen für sonstiges Gewerbe und Wohnen geschaffen werden.

##### 1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an den Ortsteil Altwarp-Siedlung. Das Stettiner Haff grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet. Die nächstgelegene öffentliche Badestelle ist über die Straße der Freundschaft und einen Waldweg erreichbar, sie befindet sich ca. 300 m nördlich von Altwarp-Siedlung. Im Weiteren ist die Umgebung von großen Gehölzflächen geprägt.

Das Plangebiet grenzt

- im Westen an das Gelände eines Wasserwerks und an Gehölzflächen,
- im Süden an den Verlauf der L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde,
- im Osten durch Gehölzflächen, den Siedlungsflächen des Ortsteils „Altwarp Siedlung“ und die Verkehrsfläche der „Straße der Einheit“.
- im Norden an Gehölzflächen und das Stettiner Haff.

## 1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung

Um das mit der Planung angestrebte Nutzungsspektrum zu erreichen, werden Bauflächen in Form von Sonstigen Sondergebieten festgesetzt. Für den überwiegenden Teil dieser Sondergebiete ist die Zweckbestimmungen „Kultur- und Kreativwirtschaft, Erholung und Wellness, Beherbergung und Wohnen“ und "Tourismus, Kultur- und Kreativwirtschaft, Freizeit und Erholung und Wohnen" ausgewiesen. Die übrigen Baugebiete beziehen ergänzende Flächen mit ein, auf denen ebenfalls bauliche Nutzungen ermöglicht werden sollen:

Das „**SO Nord KEB**“ dient vor allem der Unterbringung von kultur- und kreativwirtschaftlichem Gewerbe und der Nutzung durch Erholung und Wellness. Diese beiden Nutzungsarten prägen den Gebietscharakter. Durch die beiden untergeordneten Nutzungsarten Beherbergung und kulturelle Bildung wird der Gebietscharakter ergänzt.

Die Baugebiete im Süden des Plangebiets werden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus, Kultur- und Kreativwirtschaft, Freizeit und Erholung und Wohnen – SO Süd TKF festgesetzt. Das „**SO Süd – TKF**“ dient der Beherbergung und dem touristisch ausgerichteten Gewerbe, dem kultur- und kreativwirtschaftlichem Gewerbe und der Nutzung durch Freizeitgestaltung und Erholung.

Zwischen den als „SO Nord – KEB“ und „SO Süd – TKF“ bezeichneten Baugebieten befinden sich einzelne Flächen, für die das sonstige Sondergebiet mit der Bezeichnung „**SO Mitte – Kunstwald**“ festgesetzt wurde. Mit der Zweckbestimmung „Kunstwald“ ist sein Gebietscharakter durch kulturelle, gesundheitliche und soziale Nutzungen geprägt, die im Bezug zum Forst oder zur Natur stehen.

Im Süden des Plangebiets befindet sich zwischen den bestehenden Gebäuden Nr. 2; 3 und 5 der ehemalige Spalierplatz. Für diese Fläche ist das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Camping und Kultur“ festgesetzt. Es ist als „**SO Multifunktion**“ bezeichnet. Das Baugebiet dient der Unterbringung von Freizeitsport und Camping- bzw. Zeltplätzen. Der Charakter des Baugebiets ist ebenso vom Wechsel temporärer Nutzungen geprägt.

## 1.1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Plangebiet	32,27 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen	12,36 ha	Sonstiges Sondergebiet „Nord KEB“ Sonstiges Sondergebiet „Süd TKF“ Sonstiges Sondergebiet „Mitte Kunstwald“ Sonstiges Sondergebiet „Multifunktion“	4,47 ha 6,56 ha 0,47 ha 0,86 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	4,41 ha	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg Ruhender Verkehr / Parkplatz Verkehrsberuhigter- und Geschäftsbereich Verkehrsberuhigter- und Veranstaltungsbereich	1,89 ha 0,30 ha 0,62 ha 1,48 ha 0,11 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	4,07 ha	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gärten und Parkanlage	2,50 ha

			Kunsthof Spielplatz Straßenbegleitgrün Naturbadestelle	1,22 ha 0,16 ha 0,02 ha 0,17 ha
§ 9 (1) 16	Wasserflächen	0,59 ha	Allgemeine Wasserfläche Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Naturbadestelle	0,53 ha 0,07 ha
§ 9 (1) 18b	Flächen für Wald	10,83 ha	Flächen für Wald	10,83 ha
§ 9 (6)	Geschützte Biotop (durch andere Flächenfestsetzungen überlagert)	3,02 ha	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gem. (§ 20 NatSchAG M-V)	3,02 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 bzw. die Festsetzung der maximalen Grundfläche baulicher Anlagen (GR) begrenzt. Unter Ausnutzung dieser Festsetzungen kann innerhalb der Bauflächen eine GRZ von ca. 0,42 erreicht werden.

Bauflächen	Gesamtfläche	überbaubare Fläche (begrenzt durch GRZ)	überbaubare Fläche (begrenzt durch GR)	insgesamt überbaubare Fläche
Bauflächen gesamt	12,36 ha	51481 m <sup>2</sup>	9658 m <sup>2</sup>	61139 m <sup>2</sup>
SO „Nord KEB“	4,47 ha	19850 m <sup>2</sup>	4578 m <sup>2</sup>	24428 m <sup>2</sup>
SO „Süd TKF“	6,56 ha	31631 m <sup>2</sup>	-	31631 m <sup>2</sup>
SO „Mitte Kunstwald“	0,47 ha	-	3680 m <sup>2</sup>	3680 m <sup>2</sup>
SO „Multifunktion“	0,86 ha	-	1400 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>

Tab. 2: Überbaubare Grundstücksfläche. Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Zwischen der Gesamtfläche und der Summen einzelner Teilflächen können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

## 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 (Naturschutzausführungsgesetz M-V), WHG (Wasserhaushaltsgesetz), LWaldG M-V (Landeswaldgesetz)

### **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 Biotop 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 und Naturdenkmäler

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

Der nördliche Teil des Plangebiets mit Naturbadestelle, Kliff und Schilfgürtel ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiets 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.

### **Wasserschutzgebiete, Küstenschutzstreifen**

Der Geltungsbereich befindet sich 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. In diesem Bereich befindet sich 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**

Auf Grundlage eines Luftbildes von 2018 wurde durch das Forstamt Torgelow eine Auskunft über mögliche Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG-MV erteilt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich demnach Waldflächen und Waldabstandsflächen.

Die Auskunft bezieht jedoch auch Flächen mit ein, auf denen die Waldeigenschaft noch unter Vorbehalt steht, bspw. versiegelte Flächen ohne Bewuchs. Bei einem Termin mit dem Forstamt Torgelow am 12.04.2022 wurden vor Ort exemplarische Flächen begangen. Dabei wurde eingeschätzt, dass zumindest ein Teil der Flächen ggf. nicht alle Eigenschaften aufweisen, die Waldflächen im forstrechtlichen Sinn erfüllen. Die Mitarbeiter\*innen des Forstamts stellten in Aussicht, dass im Zuge der weiteren Verfahrensschritte eine detaillierte forstrechtliche Beurteilung und Feststellung der Waldflächen erfolgt.

### **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)

#### **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 2016 (RREP VP)**

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

- Der Geltungsbereich befindet sich im Schwerpunktraum Tourismus.
- 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 teilweise in Schutzgebieten.
- 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

## **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.

##### **Kampfmittel**

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde 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.

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt**

##### **Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope**

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“. Es befindet sich innerhalb des Naturparks Nr. 6 „Am Stettiner Haff“. Der nördliche Teil des Plangebiets mit Naturbadestelle, Kliff und Schilfgürtel ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiets 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.

### Nationale Schutzgebiete und Schutzkategorien

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Nationalpark und nicht in einem Biosphärenreservat. Es befindet sich kein Naturschutzgebiet innerhalb des Plangebiets. Das Naturschutzgebiet NSG Nr. 186 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km zum Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 34 „Haffküste“. Es befindet sich innerhalb des Naturparks Nr. 6 „Am Stettiner Haff“. Im Nordosten schließt sich das Flächennaturdenkmal Nr. fnd uer 1 „Kiefernaltholz Altwarp“ an.

Der Küstenschutzstreifen (150 m Puffer) betrifft auch das Plangebiet.

### Geschützte Biotope

Gem. Kartenportal Umwelt befindet sich angrenzend und z. T. auch innerhalb des Plangebiets das geschützte Biotop Nr. UER00527 „Küstendüne 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.

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 Zwergstraucheide“ in einer Entfernung von ca. 410 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 ersten Erfassung der Biotoptypen im B-Plangebiet erfolgte im September 2021 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung einschl. eines 50 m Puffers um das Plangebiet.

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.

Ein großer Teil des Plangebietes ist als ehemalige Militäranlage mit Gebäuden und Verkehrsanlagen sowie befestigten Flächen bestanden. Das Gelände ist mit einer geschlossenen hohen Mauer umgeben. Nur westlich des umfriedeten Bereichs befinden sich auch weitere ehemalige Militäranlagen. Ein Teil des Geltungsbereichs ist bewaldet.

Die floristische Ausprägung des Plangebietes weicht somit erheblich von der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) ab.



Als HPNV befinden 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.

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:

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*), 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 Trauben-Eiche (*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

#### 1.11.3 Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten (WYS)

Vorherrschende Baumart: Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, 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.

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

#### 2.6.3 lückige Baumreihe (BRL)§

Birkenreihe, sehr lückig, Bäume teilweise absterbend, starker Mistelbefall

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

### 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

### 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume haben einen Stammumfang unter 100 cm in 130 cm Höhe.

### 3.2.1 Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (KVR)§

Schilf (*Phragmites australis*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2, §20 Abs.1 NatSchAG M-V

### 3.3.6 (intensiv) genutzter Sandstrand der Boddengewässer (KSD)

Der Sandstrand wird regelmäßig genutzt und weist Nutzungsspuren auf.

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

### 3.6.3 Sandkliff (KKS) §

Kliff aus überwiegend sandigem Material mit, jungen Abbrüchen, fehlender Bewuchs

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 4, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 4, §20 Abs.1 NatSchAG M-V

### 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

### 13.2.1 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 Militärojekt (OIM)

Hier: Gebäude des ehemaligen Militärojekts, 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

#### 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

Innerhalb der 50m Pufferzone wurden folgende Biotoptypen angetroffen:

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

#### 1.8.4 Dünenkieferwald (WKZ/UKG)§

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

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

§20-Biotop, da typisches Dünenrelief

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

#### 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume haben einen Stammumfang unter 100 cm in 130 cm Höhe.

#### 3.2.1 Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (KVR)§

Schilf (*Pfragmites australis*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2, §20 Abs.1 NatSchAG M-V

#### 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

#### 13.3.2 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

### **Marine Biotope**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich folgendes marine Biotop:

7.3 Ästuar (UNA)§

### **Artenschutz**

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

Der Untersuchungszeitraum war von August 2021 bis Januar 2022. Es konnte zudem auf eine Erfassung von 2009 zurückgegriffen werden.

Vögel: Es sind verschiedene gebäudebesiedelnde Vögel nachgewiesen, auch Artnachweise zu Halboffenland- und Waldarten liegen vor. Zudem kommt der Waldkauz vor. Weitere Arten sind im Küstenbereich zu erwarten, der jedoch von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen ist.

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

Reptilien: Wald- und Zauneidechsen wurden nachgewiesen, das sporadische Auftreten der Schlingnatter ist möglich.

Fledermäuse: Insbesondere in leerstehenden Gebäuden sind Fledermäuse anzutreffen. Dabei handelt es sich um Zwerg- und Mückenfledermäuse, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Wasser- und Fransenfledermäuse und , Braune Langohren

Xylobionte Käfer: keine Nachweise

Falter: keine Nachweise, Nachtkerzen als relevante Futterpflanzen

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

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund der stark anthropogenen Beeinflussung eingeschränkt, die überwiegende Zahl der im Plangebiet angetroffenen Biotope weist eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt auf. Gem. GLRP befindet sich das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit bzgl. Arten und Lebensräumen..

### **2.1.3 Schutzgut Fläche**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 32,27 ha. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich z. T. um bereits bebaute oder versiegelte Flächen.

### **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**

Gem. 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.

#### **Altlastenflächen**

Die auf dem Flurstück 2/1 liegende ehemalige Betankungsfläche ist als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen, das Flurstück 2/1 ist im Altlastenkataster verzeichnet. Gem. Gutachten (IB Seidler, 2021) liegen in diesem Bereich keine Überschreitungen nach der BBodSchVo für den Wirkungspfad Boden-Mensch vor. Derzeit ergibt sich kein Handlungsbedarf. Dieser ergibt sich dann, wenn diese Flächen einer neuen Bebauung unterzogen werden. Weitere Untersuchungen liegen nicht vor.

#### **Bodenverunreinigungen**

Durch die Baugrunduntersuchung wurden in Teilbereichen ein leicht erhöhter Quecksilbergehalt festgestellt. Der untersuchte Boden wird daher in die Deklarationsklasse Z1 eingruppiert und darf als Aushubboden im offenen eingeschränkten Einbauverfahren außerhalb der Trinkwasserschutzzone wieder eingebaut werden. Erhöhte TOC-Gehalte führen gem. 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.

### **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.

### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **Schutzwürdigkeit des Grundwassers gem. gutachtlichem Landschaftsrahmenplan**

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

### **Küstengewässer**

Der Steilküste sind mit Röhricht bestandene Flächen vorgelagert. Dort befindet sich auch der Naturbadestand am Haff.

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 Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m. In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Küsten- und Hochwasserschutz zukünftig jedoch steigen. Zeitnah ist eine Erhöhung des BHW angekündigt.

## **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.

Gem. 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](http://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**

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.

## **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, Flusseeeschwalbe) 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“, so dass eine Ausnahmegenehmigung erforderlich wird.

### **Geschützte Biotope**

Folgende geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets vorhanden:

- Dünenkiefernwald westlich des ummauerten Bereichs mit typischem Dünenrelief
- Brackwasserbeeinflusstes Röhricht an der Haffküste
- Sandkliff im Norden des Plangebiets
- lückige Baumreihe im Bereich der geplanten Multifunktionsfläche

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm in einer Höhe von 130 cm sind ebenfalls geschützt.

## **2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendankmale bekannt.

## **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. Es wirken derzeit keine maßgeblichen Immissionen auf das Gebiet ein, innerhalb des Plangebietes entstehen keine Emissionen. Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt, derzeit findet keine Erholungsnutzung statt, das Gebiet befindet sich jedoch in einem Bereich, der für die Erholungsnutzung eine sehr hohe Bedeutung hat. Das Artenspektrum hinsichtlich Flora und Fauna wurde erfasst. Ein großer Teil des Plangebietes ist mit Wald bestockt. Geschützte Biotop befinden sich eher in Randlage des Plangebietes, Schutzgebiete werden tangiert bzw. überschneiden sich im nördlichen Küstennahen Bereich. 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. Eine weitere Verbuschung und Bewaldung der unversiegelten Flächen wäre die Folge.

## **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 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.. 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.

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**

Im Geltungsbereich sind keine Hinweise auf Kampfmittelbelastung vorhanden. Es empfiehlt sich vor Eingriffen in den Boden, eine Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes einzuholen.

### **Bewertung**

Auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich zu erwartender Immissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

### Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Schutzgebiete im Sinne des nationalen und internationalen Rechts werden durch das Planungsvorhaben nicht direkt betroffen.

Die Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete wurde über eine Verträglichkeitsvorprüfung untersucht. 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)

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Es sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:

- Verlust von Biotopen durch die Errichtung von Gebäuden mit ihre Nebenanlagen und Verkehrsanlagen
- Verlust von Bäumen

Da das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, sind Eingriffe in Natur und Landschaft 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.

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	Biotoptyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	durchschnittlich	2	3
1.8.4	WKZ/ UKG	Dünenkiefernwald	§	2	4
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	durchschnittlich	1	1,5
1.14.3	WLT	Schlagflur /Waldlichtungsflur	durchschnittlich	1	1,5
3.2.1	KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§	2	5
3.3.6	KSD	Genutzter Sandstrand der Boddengewässer	Überdurchschnittlich, da Nutzung vorhanden aber geringer	1	3

3.6.3	KKS	Sandkliff		4	10
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	unbefestigt	0	1
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
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	tlw. versiegelt	0	0,7

Tab. 3: Biotopwerte innerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb der 50 m Pufferzone außerhalb des Plangebiets:

Biotop-nr.	Code	Biotoptyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	durchschnittlich	2	3
1.8.4	WKZ/ UKG	Dünenkiefernwald	§	2	4
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	durchschnittlich	1	1,5
1.14.3	WLT	Schlagflur /Waldlichtungsflur	durchschnittlich	1	1,5
3.2.1	KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§	2	5
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	unterdurchschnittlich	2	2

13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	Bankette, radspursicher befestigt	0	0,7
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. 4: Biotopwerte außerhalb des Plangebiets

### Ermittlung des Lagefaktors

Die das Plangebiet tangierende Straße wird als Störquelle im Sinne der Eingriffsmethodik gewertet. Ebenso werden die vorhandenen Gebäude und die Erschließung als Störquelle eingeschätzt. Damit ist innerhalb des Plangebiets überwiegend der Lagefaktor 0,75 anzunehmen.

Teilbereiche liegen außerhalb und werden mit dem Lagefaktor 1,25 angerechnet

Die Eingriffe befinden sich in unmittelbarer Nähe, aber nicht innerhalb von Natura 2000-Gebieten, so dass dies keinen Einfluss auf den Lagefaktor hat.

Es werden die Biotoptypen berücksichtigt, die sich in den Sondergebieten, den Grünflächen und den Verkehrsflächen befinden.

### Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Der Verlust von Wald ist gem.- §15 LWaldG M-V auszugleichen. Die betroffenen Flächen sind im Plan als Konflikt gekennzeichnet. Die Umwandlung von Wald wird durch die Forstbehörde festgesetzt und ist nicht Bestandteil der Eingriffsbilanzierung.

Flächen, die keinen Biotopwert besitzen (vollversiegelte Flächen, Gebäude) werden nicht aufgeführt.

Biotop-nr.	Code	Biotoptyp	Flächenverbrauch in qm	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)
<b>Sonstiges Sondergebiet „Nord KEB“</b>						
Teilbereich GRZ 0,5						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	10	3	0,75	22
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	397	1,5	0,75	447
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	6.594	1,5	0,75	7.418
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	90	1	0,75	68

13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	101	1	0,75	76
13.8.3	PGN	Nutzgarten	198	0,7	0,75	104
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	163	1	0,75	122
Teilbereiche GR 260 m <sup>2</sup> und GR58 m <sup>2</sup> ohne Eingriff						
Teilbereich GR 1.950 m <sup>2</sup>						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	389	1,5	0,75	438
Teilbereich GR 360 m <sup>2</sup>						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	29	1,5	0,75	33
Teilbereich GR 1.950 m <sup>2</sup>						
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	616	1,5	0,75	693
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	1.234	1,5	0,75	1.388
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	123	1	0,75	92
Teilbereich GRZ 0,5						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	1.240	1,5	0,75	1.395
<b>Zwischensumme</b>						<b>12.296</b>
<b>Sonstiges Sondergebiet „Süd TKF“</b>						
Teilbereich Nord GRZ 0,5						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	664	1,5	0,75	747
Tiny Houses GRZ 0,3						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	3.171	1,5	0,75	3.567
Teilbereich West GRZ 0,5						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	654	3	0,75	1.472
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	4.796	1,5	0,75	5.396
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	409	1	0,75	307
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	24	1,5	0,75	27

	Teilbereich Ost GRZ 0,5					
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	724	3	0,75	1.629
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflu trockener bis frischer Standorte	5.037	1,5	0,75	5.667
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	31	1,5	0,75	35
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	346	1,5	0,75	389
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	469	1	0,75	352
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	18	1,5	0,75	20
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	571	0,7	0,75	300
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	27	1	0,75	20
	Teilbereich Mitte GRZ 0,5					
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	33	3	0,75	74
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflu trockener bis frischer Standorte	6.294	1,5	0,75	7.081
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarte	344	1	0,75	258
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	258	1,5	0,75	290
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	960	1	0,75	720
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	607	0,7	0,75	319
<b>Zwischensumme</b>						<b>28.670</b>
<b>Sonstiges Sondergebiet „Mitte Kunstwald“</b>						
	Teilbereiche Waldsauna GR 200 m <sup>2</sup> , bestehender Tiefbunker GR 65 m <sup>2</sup> ohne Eingriff					
	Teilbereich kleiner Bunker GR 230 m <sup>2</sup>					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflu trockener bis frischer Standorte	2	1,5	0,75	2
	Teilbereich großer Bunker GR 2.260 m <sup>2</sup>					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflu trockener bis frischer Standorte	883	1,5	0,75	993
	Teilbereich Durchfahrtsbunker GR 550 m <sup>2</sup>					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflu trockener bis frischer Standorte	147	1,5	0,75	165

	Seminare Ausstellungen GR 125 m <sup>2</sup> GR <sub>2</sub> 250 m <sup>2</sup>					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	64 428	1,5	0,75 1,25	72 803
	Teilbereich Aussichtsturm GR 250 m <sup>2</sup>					
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	18	3	0,75	41
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	72 135	1,5	0,75 1,25	81
<b>Zwischensumme</b>						<b>2.157</b>
<b>Sonstiges Sondergebiet „Multifunktion“</b>						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	8.609	1,5	0,75	9.685
<b>Zwischensumme</b>						<b>9.685</b>
<b>Verkehrsflächen</b>						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	2.050	3	0,75	4.613
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	130	1,5	0,75	146
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	7.459 96	1,5	0,75 1,25	8.391 180
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	91	1	0,75	68
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	2	1,5	0,75	2
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	109	1	0,75	82
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	133	1,5	0,75	150
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	148	1,5	0,75	101
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	135	1	0,75	111
<b>Zwischensumme</b>						<b>13.844</b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung ...</b>						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	92	1,5	0,75	104
<b>Zwischensumme</b>						<b>104</b>
<b>Grünflächen</b>						
	Straßenbegleitgrün					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer	205	1,5	0,75	231



		Standorte				
Kunstfeld						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1	3	0,75	2
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	586	1,5	0,75	659
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	3.450	1,5	0,75	3.881
Spielplatz						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	217	1,5	0,75	244
Gärten und Parks/Gärten						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	17	3	0,75	38
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	423	1,5	0,75	476
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	128	1	0,75	96
<b>Zwischensumme</b>						<b>5.628</b>
<b>Wasserflächen</b>						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	305	1,5	0,75	343
<b>Zwischensumme</b>						<b>343</b>
<b>Summe</b>						<b>72.727</b>

Tab. 5: 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: 50m, Wirkbereich II 200 m.

Im Wirkbereich von 50 m befinden sich folgende Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 und mehr:

Biotop-nr.	Code	Biotoptyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	durchschnittlich	2	3
1.8.4	WKZ/ UKG	Dünenkiefernwald	§	2	4
3.2.1	KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§	2	5

Tab. 6: Biotoptypen im Wirkungsbereich I

Die Waldflächen werden nicht berücksichtigt, da sie durch festgesetzte Waldflächen vom bebaubaren Bereich deutlich geschützt sind und das B-Plangebiet durch eine Mauer bzw. eine Einzäunung umgeben ist, womit der Nutzungsdruck auf die umgebenen Biotope nicht steigt.

Das Röhricht wird nicht berücksichtigt, da sich die bestehende Nutzung des Strands durch die Festsetzung Naturbadestelle ebenfalls nicht ändert.

Gem. Umweltkartenportal MV befinden sich im Wirkungsbereich von 200 m weiterhin östlich der Mauer ein Feldgehölz, das bei Inaugenscheinnahme vor Ort eine Kleingartenfläche darstellt und nicht unter den Biotopschutz fällt, sowie das Boddengewässer mit seinen Verlandungsbereichen. Dieses ist durch die bauliche Entwicklung im B-Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Innerhalb der Wirkzonen I und II wird keine Funktionsbeeinträchtigung bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Für die Funktionsbeeinträchtigung relevante Nutzungen und Bauvorhaben sind nur innerhalb der Mauer vorgesehen, so dass Auswirkungen auf Biotope der Wirkzonen I und II nicht erwarten sind.

### Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den Sondergebieten mit einer GRZ von 0,5 und einer Überschreitung von 50% für Nebenanlagen wird von einem möglichen Versiegelungsgrad in Höhe von 75% ausgegangen, bei einer GRZ von 0,3 bei einer Überschreitung von 50% von einem möglichen Versiegelungsgrad in Höhe von 45%. Festgesetzte Grundflächenzahlen können zu 50% überschritten werden. Sind zwei Grundflächenzahlen festgesetzt so werden diese für diese zusammengerechnet. Die Verkehrsfläche wird als potenziell zu 100% versiegelt angesehen, ebenso die Flächen für Versorgungsanlagen. Grün- und Wasserflächen werden als nicht versiegelt betrachtet. Lediglich in den Bereichen Kunstfeld und Gärten und Parks können 5% der Flächen versiegelt werden. Die bereits vorhandene Versiegelung wird dabei berücksichtigt.

	Zusätzlich Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>	bereits versiegelt Bestand in m <sup>2</sup>	Zuschläge für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	Eingriffsflächen äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)
<b>Sonstiges Sondergebiet „Nord KEB“</b>				
Teilbereich GRZ 0,5 gesamt 36.367 m <sup>2</sup> zzgl. 25% Überschreitung, gesamt 75%	12.668	14.607	0,5	6.334
Teilbereiche GR 260 m <sup>2</sup>	0	260	0,5	0
Teilbereich GR 58 m <sup>2</sup>	0	58	0,5	0
Teilbereich GR 1.950 m <sup>2</sup> mgl. Versiegelung 2.369 m <sup>2</sup>	395	1.555	0,5	198
Teilbereich GR 360 m <sup>2</sup>	0	360	0,5	0
Teilbereich GR 1.950 m <sup>2</sup> mgl. Versiegelung 1.972 m <sup>2</sup>	1.972	0	0,5	986
Teilbereich GRZ 0,5 gesamt 3.334 m <sup>2</sup>	402	2.098	0,5	201

zzgl. 25% Überschreitung, gesamt 75%				
<b>Sonstiges Sondergebiet „Süd TKF“</b>				
Teilbereich Nord GRZ 0,5 gesamt 3.825 m <sup>2</sup> zzgl. 25% Überschreitung, gesamt 75%	1.943	926	0,5	971
Tiny Houses GRZ 0,3 gesamt 5.930 m <sup>2</sup> zzgl. 25% Überschreitung, gesamt 45%	1.759	910	0,5	879
Teilbereich West GRZ 0,5 gesamt 21.040 m <sup>2</sup> zzgl. 25% Überschreitung, gesamt 75%	12.151	3.629	0,5	6.075
Teilbereich Ost GRZ 0,5 gesamt 21.032 m <sup>2</sup> zzgl. 25% Überschreitung, gesamt 75%	8.681	7.093	0,5	4.340
Teilbereich Mitte GRZ 0,5 gesamt 13.562 m <sup>2</sup> zzgl. 25% Überschreitung, gesamt 75%	5.359	4.813	0,5	2.679
<b>Sonstiges Sondergebiet „Mitte Kunstwald“</b>				
Teilbereiche Waldsauna GR 200 m <sup>2</sup> , gesamt 362 m <sup>2</sup> mgl. Versiegelung 300 m <sup>2</sup>	300	0	0,5	150
Teilbereich bestehender Tiefbunker GR 65 m <sup>2</sup> , gesamt 69 m <sup>2</sup> mgl. Versiegelung 69 m <sup>2</sup>	0	69	0,5	0
Teilbereich kleiner Bunker GR 230 m <sup>2</sup> , gesamt 366 m <sup>2</sup> mgl. Versiegelung 345 m <sup>2</sup>	275	70	0,5	138
Teilbereich großer Bunker GR 2.260 m <sup>2</sup> , gesamt 2.246 m <sup>2</sup> mgl. Versiegelung 2.246 m <sup>2</sup>	1.848	398	0,5	924
Teilbereich Durchfahrtsbunker GR 550 m <sup>2</sup> , gesamt 647 m <sup>2</sup> mgl. Versiegelung 647 m <sup>2</sup>	342	305	0,5	171
Seminare Ausstellungen GR 125 m <sup>2</sup> GR <sup>2</sup> 250 m <sup>2</sup> , gesamt 650 m <sup>2</sup> mgl. Versiegelung 375 m <sup>2</sup>	211	164	0,5	106
Teilbereich Aussichtsturm GR 250 m <sup>2</sup> , gesamt 316 m <sup>2</sup> mgl. Versiegelung 316 m <sup>2</sup>	225	91	0,5	113
<b>Sonstiges Sondergebiet „Multifunktion“</b> <b>GR 1.400 m<sup>2</sup></b> <b>gesamt 8.309 m<sup>2</sup></b> <b>mgl. Versiegelung 2.100 m<sup>2</sup></b>	8.309	0	0,5	4.155
<b>Zwischensumme Sondergebiete</b>				<b>28.420</b>
<b>Verkehrsflächen</b> gesamt 4,41 ha 100% Versiegelung	15.855	28.245	0,5	<b>7.928</b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</b> gesamt 119 m <sup>2</sup> 100% Versiegelung	93	27	0,5	<b>47</b>
<b>Grünfläche</b>				
Straßenbegleitgrün	0	0	0,5	<b>0</b>

Keine Versiegelung				
Kunstfeld gesamt 1,22 ha 5% Versiegelung möglich	610	0	0,5	<b>305</b>
Spielplatz Keine Versiegelung	0	0	0,5	<b>0</b>
Gärten und Parks/Gärten gesamt 2,5 ha 5% Versiegelung möglich	711	539	0,5	<b>356</b>
<b>Zwischensumme Grünflächen</b>				<b>661</b>
<b>Wasserflächen</b> Keine Versiegelung			0	<b>0</b>
			<b>SUMME</b>	<b>37.056</b>

Tab. 7: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

### 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
72.727	-	<b>37.056</b>	<b>109.783</b>
Abzgl. Kompensationsmindernder Maßnahmen			-
<b>SUMME</b>			<b>109.783</b>

Tab. 8: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 109.783 m² EFÄ.

### Baumschutz

Es gilt der Baumschutzkompensationserlass MV vom 15. Oktober 2017 in Verbindung mit dem NatSchAG M-V.

Tab. 9: Bäume und Ersatzpflanzungen nach Baumschutzkompensationserlass

- In Bearbeitung -

### Wald

- In Bearbeitung -

### 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 ist mit einer Zunahme menschlicher Präsenz und zunehmenden Emissionen (Lärm und Licht) zu rechnen. Da ein Großteil der Flächen in naturnahem Zustand verbleibt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## **Biologische Vielfalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind aufgrund bestehender geringer biologischer Vielfalt sowie der anthropogenen Vorbelastungen des Gebiets nicht zu erwarten.

## **Bewertung**

Durch das Vorhaben werden Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vermeidungs- und voraussichtlich CEF-Maßnahmen notwendig. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mit einem EFÄ in Höhe von 109.783 m ermittelt. Zusätzlich erfolgt die Umwandlung von Waldflächen.

### **2.2.3 Schutzgut Fläche**

Mit der Festsetzung von Bauflächen (Sonstige Sondergebiete mit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,5) soll die Inanspruchnahme von Flächen durch bauliche Anlagen ermöglicht werden. Eine intensivere, als die bisher vorgesehene städtebauliche Verdichtung, ist städtebaulich unerwünscht.

#### **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.

#### **Geotope**

Durch die Verwirklichung der Planung werden keine Geotope gem. dem Kartenportal Umwelt MV berührt.

#### **Baugrund**

Gem. Baugrunduntersuchung (IB Seidler, 2021) wird die Tragfähigkeit des Untergrunds als ausreichend für die n Bauwerke 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 gem. Gutachten (IB Seidler, 2021) nicht zu einer Wiederverwendungsbeschränkung.

#### **Bewertung**

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind erhebliche 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 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 anfallende Niederschlagswasser kann voraussichtlich versickert werden. Die vorhandene Regenentwässerung leitet in den Boden ein. Die vorhandene Regenentwässerung kann ertüchtigt werden.

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.

## **Bewertung**

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind von dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

## **2.2.7 Schutzgut Landschaft**

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 die im Plangebiet zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt.

## **2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten**

Die Betroffenheit der Nähe des Plangebiets liegenden Natura-2000- werden in der Natura-2000-Verträglichkeits-Vorprüfung untersucht.

Von betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind keine LRT/ Arten der EU-Schutzgebiete betroffen. Durch die 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.

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 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.

### **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.

### **Natur und Landschaft**

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wurden wertvolle Bereiche aus den Sondergebietsflächen ausgegrenzt. Erhaltenswerte und geschützte Großbäume werden im Bebauungsplan auch in den Sondergebietsflächen festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 109.783 m<sup>2</sup> EFÄ .

### **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
- das Verbot des Rodens, Fällens und Schneidens von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG.

- in Bearbeitung –

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind vorgesehen:

- in Bearbeitung –

### **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 § 202BauGB zu erfolgen

### **geplante Überwachungsmaßnahmen**

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen Für Baumfällungen	Unmittelbar nach Fertigstellung	Gemeinde Altwarp	Begehung/Kontrolle
Vermeidungsmaßnahme Artenschutz	vor und während der Baumaßnahmen	Gemeinde Altwarp	Begehung/Kontrolle

Tab. 11: geplante Überwachungsmaßnahmen

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplans bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten.

### **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/>) 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 1999 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. (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp
- <https://www.umweltbundesamt.de>, Zugriffsdatum:11.07.2022
- <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriffsdatum 11.07.2022
- <https://de.climate-data.org>, Zugriffsdatum: 11.07.2022
- [https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung\\_portal](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.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

- In Bearbeitung -

### 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. (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp

- In Bearbeitung -

#### Internetquellen

<https://www.umweltbundesamt.de>, Zugriffsdatum:11.07.2022

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriffsdatum 11.07.2022

<https://de.climate-data.org>, Zugriffsdatum: 11.07.2022

[https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung\\_portal](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>

Altwarp, den

Der Bürgermeister

Jan Herzfeld