

Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Nr. 6/2020 "Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" hier: Entwurf- und Auslegungsbeschluss

<i>Fachamt:</i> Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement <i>Bearbeitung:</i> Manja Witt	<i>Datum</i> 24.10.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Altwarp (Entscheidung)	05.11.2024	Ö

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 23.06.2020 hat die Gemeinde Altwarp die Einleitung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 6/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt am 15.02.2022 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 24.08.2022 – 26.09.2022 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind im vorliegenden Entwurf mit Stand Oktober 2024 berücksichtigt worden.

Nun sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Parallel sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung mit Umweltbericht einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarp beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ und die Begründung hierzu werden in der vorliegenden Fassung (Oktober/2024) gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ mit der Begründung und dem Umweltbericht einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsverordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Zusätzlich ist gemäß § 4a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen in das Internet, auf der Internetseite des Amtes am Stettiner Haff und auf dem Planungsportal MV, einzustellen.
3. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Anlage/n

1	21.08 Altwarp BP06.2020 Abwägung Stellungnahmen VE 2024-10-25 öffentlich
2	21.08 Altwarp BP06.2020 Anlage - AFB Altwarp Stand 23.10.2024 öffentlich
3	21.08 Altwarp BP06.2020 Anlage - Biotoptypen 2024-10-24 Konflikte öffentlich
4	21.08 Altwarp BP06.2020 Anlage - Natura2000VP öffentlich
5	21.08 Altwarp BP06.2020 Anlage - Übersichtskarte Gebäudenummern A4 öffentlich
6	21.08 Altwarp BP06.2020 Anlage - Waldrandgestaltung. 2024-10-24 öffentlich
7	21.08 Altwarp BP06.2020 Plan-1-1000. 2024-10-25 öffentlich
8	21.08 Altwarp BP06.2020. Begründung + UB. 2024-10-28 öffentlich
9	21.08 Altwarp BP06.2020 Anlage - Nutzungskonzept zum B-Plan Nr. 6_2020 der Gemeinde Altwarp öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein			
fin. Auswirkungen		x			
im Haushalt berücksichtigt		x	Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
Liegt eine Investition vor?		x	Folgekosten		

Abstimmungsergebnis			
JA	NEIN	ENTHALTEN	BEFANGEN

Bürgermeister/in

Siegel

stellv. Bürgermeister/in

Gemeinde Altwarp

**Bebauungsplan Nr. 06/2020 „Sondergebiet Kunst und
Tourismus, Konversionsfläche“**

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

Stand 25.10.2024

Amt „Am Stettiner Haff“ • Stettiner Straße 1 • 17367 Eggesin

Inhalt

1	Allgemeines	2
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	2
2.1	Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit	2
2.2	Behandlung der Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit	3
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	16
3.1	Übersicht der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	16
3.2	Behandlung der Anregungen, Bedenken und Hinweise der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	17

1 Allgemeines

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 06/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsfläche“ der Gemeinde Altwarp wurde mit folgenden Unterlagen durchgeführt:

- Vorentwurf des Bebauungsplans, Stand Juli 2022,
- Vorentwurf der Begründung, Stand Juli 2022

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 06/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsfläche“ der Gemeinde Altwarp wurde mit folgenden Unterlagen durchgeführt:

- Vorentwurf des Bebauungsplans, Stand Juli 2022,
- Vorentwurf der Begründung, Stand Juli 2022

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 06/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsfläche“, Stand Juli 2022, lag einschließlich seiner Begründung vom 24.08.2022 bis zum 26.09.2022 bei der Stadtverwaltung Eggesin, Bahnhofstraße 7, 17367 Eggesin während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

- montags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 15.30 Uhr
- dienstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 18.00 Uhr
- mittwochs von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 15.00 Uhr
- donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 15.30 Uhr
- freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr

Seitens der Öffentlichkeit sind während der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern bei der Stadtverwaltung eingegangen. Natürliche Personen sollen nicht persönlich ermittelbar sein, daher wird eine Stellungnahme anonymisiert und als „Bürger*in“ bezeichnet.

Nr.	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnehmende	Eingang am	keine Bedenken	Hinweise	Anregungen
Ö1-01	Gesellschaft der Deutschen Bundesstiftung Umwelt zur Sicherung des Nationalen Naturerbes - DBU Naturerbe GmbH	22.09.2022		X	X
Ö1-02	Bürger*in, 17375 Altwarp	09.09.2022		X	

Behandlung der Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit

Im Folgenden werden die mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise behandelt.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Ö1-01 Gesellschaft der Deutschen Bundesstiftung Umwelt zur Sicherung des Nationalen Naturerbes - „DBU Naturerbe GmbH“, 49007 Osnabrück
Stellungnahme vom 22.09.2022

Die DBU Naturerbe GmbH ist eine gemeinnützige Tochtergesellschaft der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) mit Sitz in Osnabrück. Sie ist (zukünftig) Eigentümerin von rund 20.000 ha Nationalem Naturerbe verteilt auf 71 Liegenschaften. Diese Naturerbeflächen wurden der DBU Naturerbe GmbH von der Bundesregierung übertragen, um diese dauerhaft für den Naturschutz zu sichern und zu entwickeln. Sie werden durch die DBU Naturerbe GmbH zusammen mit Mitarbeitern der Bundesforstverwaltung als Partner vor Ort betreut.

Grundlage der Übertragung dieser Liegenschaften ist ein naturschutzfachliches Leitbild, welches von der DBU Naturerbe GmbH in Abstimmung mit dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und dem Land für jede einzelne DBU Naturerbefläche erstellt worden ist. Mit den Leitbildern werden die Schutz- und Entwicklungsziele des Naturschutzes verbindlich festgelegt.

Zudem werden auf deren Basis schließlich für die DBU-Liegenschaften Naturerbe-Entwicklungspläne erarbeitet. Diese Pläne werden mit den Naturschutzbehörden des Landes sowie dem BfN abgestimmt. Sie greifen die in den Leitbildern formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes auf, konkretisieren diese auf Grundlage aktueller floristischer und faunistischer Daten schutzgut- und flächenbezogen und legen die Maßnahmen zur Zielerreichung fest.

Entsprechend der Rahmenbedingungen und Verpflichtungen aus bestehenden Schutzgebietssystemen sollen die Naturerbe-Entwicklungspläne kompatibel zu anderen Fachplanungen des Landes sein.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Die DBU Naturerbe GmbH ist Eigentümerin von Grundstücken sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch in unmittelbarer Nachbarschaft und wird als Teil der Öffentlichkeit im Rahmen des Planverfahrens beteiligt. Die von ihr zum Ausdruck gebrachten privaten Belange werden im Zuge der Abwägung berücksichtigt.

Die DBU Naturerbe GmbH gibt auf ihrer Webpräsenz an, Öffentlichkeitsarbeit und Vernetzung mit lokalen Akteuren betreiben zu wollen. Die Einbringung in das Planverfahren wird in diesem Sinne ausdrücklich begrüßt. Einige der in der Stellungnahme angesprochenen Themen bieten die Möglichkeit zur Zusammenarbeit, bspw. zu Kompensationsmaßnahmen sowie zum Thema Besucherlenkung. Insbesondere letzteres Thema lässt sich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung allerdings nicht abschließend lösen. Seitens der Planung wird daher auch außerhalb des Verfahrens eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen der DBU Naturerbe GmbH und der Vorhabenträgerin angeregt.

Bei den vereinbarten Leitbildern und Entwicklungsplänen, die in der Stellungnahme benannt werden, handelt es sich offenbar um rein naturschutzfachliche Planungen – im Gegensatz etwa zu den Plänen der Raumordnung, oder der Bauleitplanung, die einen integrierten Ansatz verfolgen.

Da es sich bei der DBU um einen privatwirtschaftlichen Akteur handelt, entfalten diese Leitbilder und Pläne weniger einen allgemein verbindlichen Charakter, wie bei o.g. öffentlich-rechtlichen Planungen. Die betroffenen Grundstücke wurden der DBU aus dem öffentlichen Vermögen des Bundes für naturschutzfachliche Zwecke übertragen. Mit den Plänen und Leitbildern wird es sich um eine Konkretisierung des naturschutzfachlichen Auftrags der DBU handeln. Sie entfalten damit wohl eine bindende Funktion für die DBU ggü. dem Bund, jedoch nicht für gemeindliche Planungen.

Der Umstand, dass die Leitbilder und Entwicklungspläne nicht öffentlich bekannt gemacht wurden, verstärkt den Verdacht, dass sie lediglich die DBU verpflichten.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 06/2020 "Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" der Gemeinde Altwarp tangiert in Teilen die DBU Naturerbefläche Ueckermünder Heide. So bezieht dieser im Geltungsbereich Teile des Flurstücks 1/12, Flur 9 der Gemarkung Altwarp mit ein. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der DBU Naturerbe GmbH und schließt nicht öffentliche Wege und Haffbereiche der DBU-Naturerbefläche Ueckermünder Heide ein.

Somit wird an dieser Stelle Fremdeigentum beplant. Im Entwurf zur Begründung des B-Plans wird auf diesen Umstand und die Zugehörigkeit zum Nationalen Naturerbe kein Bezug genommen.

Da der naturschutzfachliche Auftrag jedoch seitens des Bundes verfolgt wird, ist zumindest festzuhalten, dass dessen Umsetzung nicht allein im privaten Interesse der DBU steht, sondern durchaus auch im öffentlichen Interesse. Es ist daher im Zuge der städtebaurechtlichen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Bauleitplanung hat jedoch auch andere fachliche Belange sowie die übergeordneten, themenübergreifenden Planungen des Landes. Die in den Plänen der Raumordnung enthaltenen Grundsätze und Ziele formulieren öffentliches Interesse und sind im Zuge der planerischen Abwägung ebenso zu berücksichtigen.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden die durch die DBU vertretenen Belange insb. durch die Festsetzung von Grünflächen, Wasserflächen und Flächen für Wald berücksichtigt. Wesentliche Beeinträchtigungen für den naturschutzfachlichen Auftrag der DBU sind nicht abzusehen. Im Folgenden wird die Abwägung der in der Stellungnahme geäußerten Belange dargelegt.

Die vorgesehenen Festsetzungen für das Flurstück 1/12 begründeten sich in erster Linie in der Sicherung des Bestands. Diese Festsetzungen stehen den von der DBU angestrebten Erhalt der Naturräume nicht entgegen. Die bestehenden Wege auf dem Flurstück 1/12 sind öffentlich zugänglich und unterliegen dem Forstrecht. Unter Einhaltung forstrechtlicher Bestimmungen sind Waldwege für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Die Grün- bzw. Waldflächen des Flurstücks 1/12 sind also bereits vor der Planung öffentlich geprägt (im Sinne der Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Die Planung sieht hier jedoch auch nicht vor, bestimmte Wege bspw. auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als verbindlich festzusetzen. Ggf. bestehende Möglichkeiten, Wege zu entfernen oder zu verlegen (etwa aus naturschutzfachlichen Überlegungen oder in Reaktion auf einen zu befürchtenden Kliffrückgang) sind durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans also unbenommen.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Im Rahmen der Bauleitplanung obliegt es der Gemeinde auch Grundstücke einbeziehen, die sich im Eigentum privater Dritter befinden. Da sich die meisten Grundstücke in der Bundesrepublik nicht im

Eine Bezugnahme auf den Flächenstatus als Nationales Naturerbe wäre jedoch angezeigt.

So zählen die Flächen des Nationalen Naturerbes nach § 21 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BNatSchG zu den Bestandteilen des Biotopverbundes. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Der Biotopverbund soll auch zur Verbesserung von Natura 2000 beitragen, vgl. § 21 Abs. 1 BNatSchG. Diese Ziele des Biotopverbundes knüpfen an die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG an. Beiden Normen ist der Erhalt der biologischen Vielfalt als übergeordnetes Ziel immanent.

Teile des Geltungsbereichs befinden sich im Natura 2000-Schutzgebiet DE2250-421 (EU-Vogelschutzgebiet) „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ und im Natura 2000-Schutzgebiet DE2049-302 (FFH-Gebiet) „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haft“. Zudem befindet sich im derzeit beplanten Bereich das flächige Naturdenkmal „Kiefern-Altholz am NVA-Strand“.

Eigentum der jeweiligen Gemeinden befinden, ist dieses Vorgehen mittlerweile eine Selbstverständlichkeit und bedarf keiner besonderen Rechtfertigung. Es gelten lediglich die allgemeinen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung wie ein bestehendes städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Erfordernis, die angesprochenen Flächen in die Planung einzubeziehen besteht insbesondere in der planungsrechtlichen Sicherung des öffentlichen Grüncharakters bzw. Waldcharakters der Flächen sowie des besonderen Charakters des bestehenden Strands – was im Übrigen auch der naturschutzfachlichen Zielstellung der DBU entsprechen sollte. Letzterer bildet einen mittlerweile seltenen Natur- und Erholungsraum. Er soll in dieser Funktion erhalten werden.

Die Begründung wird ergänzt, um Auskunft über die Naturerbeflächen zu geben.

Die auf dem Flurstück 1/12 vorgesehenen Festsetzungen stehen dem Erhalt der biologischen Vielfalt in keiner Weise entgegen. Sie stehen außerdem den genannten weiteren naturschutzrechtlichen Erhaltungszielen nicht entgegen.

Keine Abwägung erforderlich.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs stellt ein bisher störungsarmes und aufgrund seiner Arten- und Biotopausstattung sensibles wie wertvolles Gebiet dar. Sowohl die Planungen zur Wohnbebauung als auch freizeitorientierten und touristischen Nutzung werden vor dem Hintergrund dieses naturschutzfachlich äußerst sensiblen Bereichs als kritisch angesehen.

Die Erhaltung und Beruhigung dieser störungsarmen Bereiche wurde im Managementplan zu den Natura 2000-Gebieten behördenverbindlich festgelegt.

Artenschutzrechtliche und andere naturschutzrechtliche Belange werden im Zuge der Planung geprüft (Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Teil dieser Prüfung sind auch mögliche Beeinträchtigungen, die von der vorgesehenen baulichen Nutzung ausgehen können. Beeinträchtigungen für die Naturerbeflächen der DBU, die einer Ausweisung der vorgesehenen Baugebiete entgegenstehen, wurden nicht festgestellt.

Die betroffenen Flächen sind öffentlich zugänglich und werden gegenwärtig durch die Bewohner*innen und Besucher*innen von Altwarp-Siedlung für Spaziergänge und zum Baden in Anspruch genommen. Zwar ist nicht auszuschließen, dass auch bei einer vergleichsweise stärkeren (Wieder-) Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes bspw. auch weitere Spaziergänger*innen in den angrenzenden Waldflächen anzutreffen sind. Dies wird angesichts des öffentlichen Betretungsrechts gemäß § 28 Abs. 1 WaldG MV - welches auch für die DBU als Waldbesitzerin gilt - jedoch nicht komplett zu verhindern sein. Auch beinhaltet das Städtebaurecht keine Ermächtigungsgrundlage um ein Betretungs- oder Badeverbot auszusprechen. Die Planung hat hier also keine Möglichkeit weitere Vorsorge zu treffen um den störungsarmen Bereich noch unzugänglicher zu machen.

Allerdings trifft die Planung auch keine Festsetzung, die eine kritische Zunahme von Störungen auf den angesprochenen Flächen provozieren würde. So ist bspw. keine Verkehrsfläche auf den bestehenden Wegen vorgesehen; auch keine, die unmittelbar auf die Naturerbefläche führen würde. Vielmehr sind unmittelbar zur Naturerbefläche neben Flächen für Wald und Grünflächen nur Bauflächen festgesetzt, die jeweils von deren anderen Seite erschlossen werden. Hier sollen laut städtebaulichem Konzept weniger publikumsintensive Nutzungen stattfinden. Es wird eine naturnahe und privatere Atmosphäre angestrebt.

Die bestehende Mauer, die das Grundstück der Vorhabenträgerin vom Naturerbegrundstück abgrenzt, soll laut Angaben der Vorhabenträgerin erhalten bleiben. Weitere Maßnahmen zur Besucherlenkung, wie eine entsprechende eindeutige Beschilderung innerhalb des Plangebiets, schließt die Vorhabenträgerin ebenfalls nicht aus. Bspw. könnten Besucher*innen zu einer ausgewiesenen öffentlichen Badestelle gelenkt werden. Außerdem strebt die Vorhabenträgerin an,

Im Naturerbe-Entwicklungsplan für die DBU-Naturerbefläche Ueckermünder Heide wurden sowohl der Wald als auch die Ufer- und Kliffflächen des Stettiner Haffs dem Prozessschutz gewidmet. Der sich hier befindliche natürliche Sandstrand ist keine offizielle und freigegebene öffentliche Badestelle. Die Freigabe zur Badenutzung ist aufgrund der genannten naturschutzfachlichen Gesichtspunkte nicht vorgesehen.

Es wird im Vorentwurf des Bebauungsplans sowie dessen Anlagen mehrfach auf eine „Badestelle“ eingegangen. Aufgrund der bisherigen Nutzung dieses Wasserzuganges wird in den Gutachten von keinen Auswirkungen auf Lebensräume oder Arten ausgegangen. Tatsächlich wird der Zugang nur unwesentlich durch Anlieger von Altwarp-Siedlung genutzt, da es sich um keine öffentliche und freigegebene Badestelle handelt. Laut dem Bebauungsplan soll diese Fläche als Naturbadestelle festgesetzt werden um „[...] ihre Funktion [...] planungsrechtlich zu sichern.“

Diese Überlegung widerspricht dem behördenverbindlichen Natura 2000-Managementplan ebenso wie den Zielen des nationalen Naturerbes für diesen Bereich.

Der Natura 2000-Managementplan legt für den betroffenen Bereich den „Erhalt der störungsarmen Bereiche“ fest. Insbesondere sei hier darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung des touristisch geprägten B-Plans in die derzeit störungsarmen Bereiche, eine erhebliche, auch betriebsbedingte Störwirkung eingetragen wird.

den Besucherverkehr im nördlichen Bereich des Plangebiets gering zu halten. Sie ist laut eigenen Angaben auch bereit, auf die Belange der DBU einzugehen. Maßnahmen zur Besucherlenkung können jedoch nicht städtebaurechtlich festgehalten werden.

Die Freigabe der genannten Fläche als öffentliches Strandbad wird planerisch nicht angestrebt. Dies wird in der Begründung klargestellt. Um den planerischen Willen zu unterstreichen wird die Formulierung der Zweckbestimmung von „Naturbadestelle“ in „Naturstrand“ geändert. Die Begründung gibt außerdem unzweifelhaft zu verstehen, was mit der Festsetzung gemeint ist. Wie die Stellungnahme auch anerkennt wird der bestehende Strand seit Jahren zum Baden genutzt. Besonders in den Sommermonaten ist diese Nutzung in größere Regelmäßigkeit anzutreffen und angesichts der übersichtlichen Ausdehnung der Fläche für die Prägung des Ortes keinesfalls nur „unwesentlich“. Die Bezeichnung als „Naturbadestelle“ beschreibt den Status quo dieser Fläche also durchaus treffend.

Es ist also weder vorgesehen, noch ergibt sich aus den vorgesehenen Festsetzungen ein Zwang, die Fläche als Strandbad zu entwickeln. Der Charakter der festgesetzten Grünfläche war und ist wie oben beschrieben auf den Zweck der Bestandssicherung abgestellt. Einer Entwicklung der Grünflächen im Sinne eines störungsärmeren Naturraums steht die Festsetzung grundsätzlich nicht entgegen. Jedoch wird es seitens der Planung als unangemessen betrachtet, die Öffentlichkeit von dieser Fläche gänzlich auszuschließen. Dies auch vor dem Hintergrund, da die Fläche seit Jahrzehnten öffentlich zugänglich ist und sich bis vor kurzem noch im öffentlichen Vermögen befand. Ein Ausgrenzen der Öffentlichkeit aus der Strandfläche wäre für die Bürgerinnen und Bürger Altwarps ein Verlust, der seitens der Planung nicht verantwortbar ist.

Im Plangebiet sind zwar touristische Nutzungen vorgesehen, jedoch lediglich als Teil einer gemischten Nutzung. Eine (allein) touristische Prägung ist daher nicht zu erwarten. Wie bereits erwähnt steht die Planung einer Besucherlenkung nicht entgegen.

Ungestörte Uferabschnitte, insbesondere Sandbereiche, sind in unseren Landschaften sehr selten geworden und werden von einer Vielzahl von Insektenarten, wie z. B. aus der Gruppe der Laufkäfer (Cicindela- und Bembidionarten) als Reproduktionsräume benötigt. Hier sind neben Licht- und Geräuschmissionen verstärkte Scheuchwirkungen auf die genannten Arten zu erwarten.

Außerdem ist von einer deutlich erhöhten Nutzung und auch Vermüllung der umliegenden Bereiche der DBU-Naturerbfläche Ueckermünder Heide auszugehen.

Für die Erfassungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde ein Untersuchungszeitraum von August 2021 bis Januar 2022 angegeben. Die Erfassungen erfolgten demnach außerhalb der Brutzeiträume der vorkommenden Vogelarten. Es liegen somit keine verlässlichen Daten für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vor.

Insbesondere in Bezug auf die Brutvögel sind Erfassungen in der Zeit von Mitte Februar bis Ende Juli, bzw. März bis Ende Juni als Kernbrutzeit der meisten heimischen Brutvogelarten, vorzunehmen (vgl. Südbeck et. al. 2012).

Es verwundert, dass sowohl der Wolf (*Canis lupus*) als auch der Seeadler (*Haliaeetus albicūfa*) nicht im Fachbeitrag berücksichtigt wurden. Für die Arten liegen regelmäßige Sichtungen im fraglichen Bereich vor. Der Seeadler wurde 2017 mit Brutverdacht erfasst (ca. 150 m Entfernung zum Geltungsbereich) und nutzt den offenen Bereich zwischen den Schilfgürteln, der Teil des Geltungsbereichs des B-Plans ist, sowie das Stettiner Haff und die angrenzenden Uferbereiche als Nahrungshabitat.

Die gesamte Halbinsel Altwarp ist Nahrungs- und Streifgebiet des Wolfs. Der Rotmilan (*Mliivus milvus*) dieser ist zwar im Gutachten berücksichtigt, jedoch ohne Nachweis. Für diesen liegt aus dem Jahr 2017 ein Brutnachweis vor (50 m Entfernung zum Geltungsbereich).

Die artenschutzrechtlich relevanten Insekten- bzw. Käferarten wurden im Zuge des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags untersucht. Eine Beeinträchtigung wurde nicht festgestellt.

Die Planung erlaubt keine Vermüllung der angesprochenen Flächen.

Neben der in der Stellungnahme genannten Untersuchung konnte auf eine Erfassung aus dem Jahr 2009 zurückgegriffen werden. Eine Untersuchung außerhalb der Brutzeiten schließt die Feststellung der bestehenden Populationen nicht aus.

Für den Wolf war keine Erfassung erforderlich, da das Untersuchungsgebiet nicht als Lebensraum geeignet ist. Da wesentliche Teile des Gebiets bisher unzugänglich (weil ummauert) sind, kann davon ausgegangen werden, dass eine in der Umgebung mögliche Wolfspopulation und kurz hier nicht beeinträchtigt wird. Da das Gebiet mit der angrenzenden Siedlung und der weiter südlich verorteten Paintball-Freizeitanlage ist das Gebiet nicht unerheblich anthropogen geprägt. Die damit einhergehenden Störfaktoren lassen das Umfeld generell als ungeeigneten Lebensraum für den Wolf erscheinen.

Seeadler wurden aufgrund des potenziellen Vorkommens untersucht, jedoch konnte keinen Nachweis erbracht werden. In möglichen Nahrungshabitaten von Seeadlern sind keine weiteren baulichen Anlagen vorgesehen. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird lediglich auf mögliche Konflikte durch zunehmende menschliche Präsenz aufmerksam gemacht. Es liegen jedoch keine Hinweise vor, dass dadurch die Gefahr für Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1

Das Ergebnis der Natura 2000-Vorprüfung sowie des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird an dieser Stelle kritisch hinterfragt und es wird angeregt eine vollumfängliche Natura 2000-Prüfung sowie eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

Durch die Festlegung einer öffentlichen Naturbadestelle muss mit erheblichen Störungen des Lebensraums gerechnet werden. Eine naturschutzfachliche Zulässigkeit und insbesondere eine Zulassung der Errichtung von baulichen Anlagen kann hier nicht in Aussicht gestellt werden.

Die vorhandenen Wege befinden sich außerhalb des Besucherlenkungsplans des Naturparks „Am Stettiner Haff“ und auch für die Naturerbe-Entwicklungsplanung ist in diesem Bereich keine Wegeführung für Besucher vorgesehen. Derzeit werden einige der Wege noch waldbewirtschaftlich genutzt, für die unmittelbar angrenzenden Bestände wurde die Nutzung allerdings bereits aufgegeben und eine Verkehrssicherung entfällt daher. Auch für die weiteren Flächen im Umfeld entfällt perspektivisch die Verkehrssicherung. Für diese Bereiche besteht daher ein erhöhtes Risiko für waldbewirtschaftliche Gefahren, z.B. Astbruch. Demnach sind die Wege, welche an den B-Plan angrenzen bzw. zum Teil auch in diesem beplant wurden (z.B. Uferweg), alle nicht für den Besucherverkehr freigegeben.

Durch die Umsetzung des B-Plans werden auch die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen zunehmend mehr frequentiert werden. Dies läuft den Zielen und Planungen des nationalen Naturerbes, welche mit Bund und Land abgestimmt sind sowie der Schutzbestimmungen der Natura 2000-Gebiete zuwider (s.o.).

BNatSchG besteht. Eine Reaktion durch geeignete Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Für den Rotmilan konnte tatsächlich kein Nachweis erbracht werden, jedoch sind auch hier potenzielle Vorkommen anzunehmen. Es bestehen jedoch keine Hinweise, dass für ihn die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung eintreten könnten. Eine Reaktion durch geeignete Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen ist hier ebenfalls nicht erforderlich.

Die vorliegende Natura 2000 – Vorprüfung gibt keinen Anlass, von weiterem Prüfbedarf auszugehen. Eine vertiefende Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

Der Plan ist an dieser Stelle falsch wiedergegeben. Eine Festlegung als öffentliche Badestelle erfolgt nicht, vielmehr wird die Fläche in ihrer bestehenden Funktion gesichert. Keine weitere Abwägung erforderlich (siehe oben).

Die thematisierten Wege sind im Bebauungsplan ohne Normcharakter dargestellt. Dies wird in der Legende sowie in der Begründung bereits gut nachvollziehbar dargestellt. Sollte es der Grundstückseigentümerin unter Beachtung des öffentlichen Betretungsrechts gemäß § 28 Abs. 1 WaldG MV möglich sein, Waldwege für die Öffentlichkeit zu sperren, steht die Planung dem allerdings nicht entgegen. In diesem Fall wären im Übrigen keine zusätzlichen Störungen durch Besucher*innen zu erwarten.

Keine weitere Abwägung erforderlich (siehe oben).

Es gilt weiter zu prüfen, in wie weit dieses Vorhaben Einfluss auf eine Küstenschutzfunktion des Waldes hat, ein erosionsbedingtes weiteres Abrutschen der Oberkante in Richtung Haff ist zu verhindern. Diese Abbruchkante zieht sich nach aktuellem Stand schon bis zu der Grenze des Flurstücks 2/1, Flur 9, Gemarkung Altwarp. Durch das Sondergebiet oder eine etwaige andere Ausweisung ist eine höhere Frequentierung zu erwarten bzw. der Verlust der Waldeigenschaft hat Einfluss auf eine dadurch erhöhte Verkehrssicherungspflicht.

Weiterhin ist zu beachten, dass auf dem Flurstück 1/6, Flur 9 der Gemarkung Altwarp eine Zuwegung errichtet werden soll, welche dann direkt an dem Flurstück 1/12, Flur 9 der Gemarkung Altwarp grenzt, welches im Eigentum der DBU Naturerbe GmbH ist.

Eine Ausweisung der Badestelle, welche wie beschrieben naturschutzfachlich ohnehin bedenklich ist, sowie die Ausweisung öffentliche Weg, welche die DBU Naturerbefläche direkt tangieren, kann aus Sicht der DBU Naturerbe GmbH nur dann erfolgen, wenn die DBU Naturerbe hierzu explizit die Zustimmung erteilt. Grundvoraussetzung für eine solche Zustimmung wäre eine vertragliche Regelung, wonach die Gemeinde oder ein anderer Dritter/Vorhabenträger die aus der Ausweisung resultierenden erhöhten Verkehrssicherungspflichten übernimmt.

In den Planungsunterlagen ist zudem ein Regenabflussrohr eingezeichnet. Dieses fängt bisher Regenwasser auf dem Fremdgrundstück auf und leitet es in das Haff. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Leitungsrecht / Grunddienstbarkeiten vor. Hier gilt es, neben der Klärung des aktuellen Sachstandes, zu prüfen was eine Nutzung des angrenzenden Geländes für einen Einfluss auf die Entwässerung hat.

Eine Umwandlung von Küstenschutzwald wird nicht weiter vorgesehen. Die Plandokumente werden unter Berücksichtigung dessen geändert. Unter Berücksichtigung eines ggf. zu befürchtenden Kliffrückgangs wird die Planung um eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Die Festsetzung begründet sich mit der allgemeinen Erschließung des Plangebiets. Belange der DBU, die dieser Festsetzung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Keine Abwägung weitere erforderlich (siehe oben).

Für die Realisierung der vorgesehenen Festsetzung „Naturstrand“ (zuvor „Naturbadestelle“) ist kein Zutun seitens der DBU erforderlich. Wie bereits ausführlich erläutert, dient die Festsetzung der Sicherung des Status-Quo. Die Zustimmung der DBU ist nicht erforderlich. Auch entstehen durch die Planung keine zusätzlichen Verkehrssicherungspflichten, so dass für deren Übernahme keinerlei Anlass bestünde. Es wird davon ausgegangen, dass die DBU für ihre Aufgaben über ausreichend eigene Mittel verfügt und nicht auf die Unterstützung der Gemeinde oder eines Dritten/ Vorhabenträgers angewiesen ist. Die Gemeinde übernimmt keine Kosten.

Die Niederschlagswasserleitung ins Haff besteht mindestens seit den frühen 1980er Jahren. Es ist davon auszugehen, dass sie zum damaligen Zeitpunkt legal errichtet und in Nutzung genommen wurde. Bis heute leitet sie das auf den versiegelten Flächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ab. Im Umgang mit der Leitung ist der Bestandsschutz zu berücksichtigen, um negative Auswirkungen für die Oberlieger der Leitung zu vermeiden (etwaiger Rückstau, Störung des Abflusses bei Extremwetterereignissen etc.). Sollte die Leitung beschädigt werden, ist sie nach dem Verursacherprinzip instand zu setzen bzw.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans liegt die Zone II des Wasserschutzgebiets „Altwarp“ vor und das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III.

Zusammenfassend wird angeregt eine vollständige Natura 2000-Prüfung und eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen, da sich durch die geplante Anlage die Situation für die Schutzgüter erheblich verändern wird.

Die naturschutzfachliche Planung (NEP, Naturpark, Natura 2000) sieht für den geplanten Bereich keine Besucherlenkung vor, um diesen störungsarmen Bereich weiterhin zu erhalten.

Sollte der B-Plan Rechtsverbindlichkeit erlangen, so ist es von Seiten der DBU Naturerbe GmbH wünschenswert, die dann erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf der DBU-Naturerbefläche Ueckermünder Heide umzusetzen.

wiederherzustellen.

Für die geplante Nutzung der ehemaligen Kaserne ist vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen bzw. grundstücksbezogen zu versickern. Langfristig wird daher auf die weitere Nutzung der Leitung verzichtet werden können.

Bis dahin geht die Planung geht jedoch von einer sukzessiven – etappenweisen – Realisierung des geplanten Nutzungskonzepts aus. Die zur Nutzung bzw. zur Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Anlagen werden daher erst nach und nach realisiert werden. Für die Dauer dieses Übergangs wird daher noch mittelfristig am Erhalt der bestehenden Niederschlagswasserleitung festgehalten. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass neu zu beantragende bauliche Nutzungen gleich mit entsprechenden Anlagen ausgeführt werden (bspw. Sickermulden oder Aufbereitungsanlagen).

An der bisher vorgesehenen Festsetzung der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird nicht länger festgehalten.

Eine Beeinträchtigung der von der DBU zum Ausdruck gebrachten Belange wird nicht befürchtet.

Keine Abwägung erforderlich.

Keine Abwägung erforderlich (siehe oben).

Entscheidungen über die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und deren Standorte werden zu gegebener Zeit getroffen. Die Möglichkeit besagte DBU-Naturerbefläche dafür in Anspruch nehmen zu können, wird begrüßt.

Oberste Prämisse sollte hier jedoch, wie auch in den Vorgaben zu den Schutzgebieten und dem Naturerbe-Entwicklungsplan festgelegt, die Erhaltung der Störungsarmut dieses Bereichs am Stettiner Haff, insbesondere der Uferbereiche, haben. Bei Umsetzung des B-Plans wird dies nicht möglich sein.

Für eine Berücksichtigung der vorgenannten Punkte und die weitere Einbindung in das Planungsverfahren wären wir dankbar. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Die Planung steht dem Erhalt der Störungsarmut und der störungsarmen Uferbereiche nicht entgegen.

Ö1-02 Bürger*in, 17375 Altwarp

Stellungnahme vom 09.09.2022

Im Mitteilungsblatt stand, dass man Bedenken und Einwände zur Entwicklung auf dem Kasernengelände in Altwarp-Siedlung einreichen kann. Frau Witt bat mich, dies schriftlich zu machen.

Es scheint noch nicht so klar zu sein, was dort entstehen soll, wurde aber schon mit Tourismus und Kunst angekündigt.

Meine Befürchtung ist, dass es dort laut wird. Ich brauche Ruhe und Erholung. Viele andere sind auch dort, um die Ruhe und Idylle zu genießen, die seit einigen Jahren

Stellungnahmen mit Bedenken und Einwände von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Bauleitplanung werden ausdrücklich begrüßt.

Vorgesehen ist eine durchmischte Nutzung vor allem aus (Kunst- und Kreativ-) Gewerbe, touristischen Nutzungen, Erholung / Wellness und Wohnen. Die Planung wird im Laufe des Verfahrens allerdings noch konkretisiert.

Seitens der Vorhabenträgerin, der Ritawerda Verwaltungsgesellschaft mbH, wurde gegenüber der Gemeinde kommuniziert, das Plangebiet im Sinne eines nachhaltigen Arbeits-, Erholungs- und Lebensorts entwickeln zu wollen. Bei dieser Entwicklung ist die Ritawerda offen für Stimmen aus der Öffentlichkeit und geht auch aktiv auf die Anwohnerinnen und Anwohner vor Ort zu, bspw. durch ihren Beitrag zu „Kunst offen“ im Juni 2022, bei dem bereits über die Planung informiert wurde. Das Nutzungskonzept der Vorhabenträgerin wurde mittlerweile konkretisiert. Tourismusvorhaben, wie Hotels oder Ferienwohnungen wurden auf ein verträgliches Maß begrenzt. In der Begründung des Bebauungsplans wird unter Punkt 3.2 nachvollziehbar dargestellt welche Kapazitäten geplant sind und durch welche Festsetzungen eine Begrenzung erreicht wird.

Ruhe und Erholung ist in der Tat ein berechtigtes Anliegen der Anwohnerinnen und Anwohner. Die vorgebrachten Bedenken sind grundsätzlich verständlich.

systematisch zerstört wird. Der Bürgermeister hat inzwischen auch gemerkt, dass zu viel Tourismus nicht gut ist es die Wohnbevölkerung und es bereits schon zu viel davon gibt. Dies hat auch der Bürgermeister von Ückermünde nun gesagt. Es gibt einfach Grenzen, die man im Verhältnis zur Wohnbevölkerung sehen muss. Die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sind andere als Lärm und Müll und Anonymisierung. Ich fürchte ständige Musikbelästigungen, die sowieso schon genug vorhanden sind, besonders natürlich nachts. Touristen verhalten sich für gewöhnlich gleichgültig bis rücksichtslos gegenüber der Wohnbevölkerung, davon kann ich ein Lied singen.

Die meisten der Wohnenden interessieren sich nicht für Kunst, das tun die Touristen, sie würden sich eher für irgendetwas mit Pflanzen interessieren, z.B. seltene Pflanzen und Samen, eine Samendarre oder bestimmte Anpflanzungen, oder preiswerten Wohnraum, der von Tourismus weggenommen wird. Tourismus macht auch ein Gebiet teuer, was die ärmere Bevölkerung zu spüren bekommt. Es ist Gewerbe vorgesehen, auch da gilt, dass es kein lautes Gewerbe sein soll. Es soll an den Bedürfnissen der Wohnenden orientiert sein und nicht an den Bedürfnissen von Touristen, die eben andere sind. Es ist im Verhältnis der Einwohnerzahl schon wahrlich genug Tourismus dort. Es gibt für alles Grenzen.

Das Ganze befindet sich im Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet mit seltenen

Zwar werden mit den geplanten Nutzungen durchaus Geräusche und Lärm einhergehen, diese lassen sich jedoch nicht gänzlich vermeiden. Sie müssen sich jedoch auch an den immissionsschutzrechtlichen Rahmen halten, insbesondere mit Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung.

Bestandteil der Planung ist daher eine immissionsschutzrechtliche Auseinandersetzung und die Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für die schutzbedürftige Wohnnutzung in Altwarp-Siedlung sind Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A) anzulegen. Diese und weitere immissionsschutzrechtliche Vorgaben werden durch die Planung berücksichtigt (Begründung unter Punkt 3.10).

Laut der Stellungnahmen der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde vom 26.09.2022 (B1-19) sowie des Staatlichen Amts für Landwirtschaft um Umwelt vom 23.08.2022 (B1-21) bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung.

Das Phänomen des sogenannten „*over-tourism*“ betrifft tatsächlich auch einige touristische Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Dort äußert es sich vor allem durch die Umwandlung von Wohnraum zu Ferienwohnungen sowie durch Wohnraumknappheit. Einer solchen Entwicklung beugt die Planung vor, indem sie neben den touristischen und weiteren gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen vorsieht. Dem durch die ermöglichten touristischen und Gewerbe-Vorhaben entstehenden Wohnraumbedarf kann somit innerhalb des Plangebiets nachgekommen werden.

Für die touristischen Vorhaben im Plangebiet gelten außerdem Grenzwerte, die seitens der Raumordnung aufgestellt wurden. Die Grenzwerte werden durch die Planung nicht überschritten.

Das bekundete Interesse an Pflanzen bzw. seltenen Pflanzen usw. wird wohlwollend zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergereicht. Anlagen und Einrichtungen der Umweltbildung sind jedenfalls auch Teil der Planung.

Die Planung muss u.a. hohen naturschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Vögeln, Wild und Enten, deren Brutstätten sich im Schilf usw. befinden.

Gerade Vögel sind schreckhaft auf Lärm, der schon vom Wasser her zunimmt, mit extrem lauten Speedbooten und Jetskys, die über das Haff rasen und auch mit ihrem Wellenschlag das Schilf beschädigen und auch laute Musik machen, die Buchten belegen ohne Genehmigung, was sie aber vorgeben usw. Dazu laute Quads, die die Böschungen ruinieren und zunehmend sind. Sie fahren überall durch, ob sie dürfen oder nicht, Motorräder und auch Autos, die überall hineinfahren, auch bei Waldbrandstufe 5. Es gibt kaum noch ruhige Orte und schon gar nicht da wo Tourismus ist, obwohl gerade in diesem Gebiet touristisch mit Ruhe und Idylle beworben wird, was eine glatte Lüge ist. Selbst der Bürgermeister von Ückermünde gab zu, dass dies Betrug ist. Außerdem gibt es sehr viel Hundetourismus, der sich auch an nichts hält. Sehr viele ärgern sich über diesen Tourismus.

Hierfür wurden bereits artenschutzfachliche und schutzgebietspezifische Untersuchungen angestellt. Im Zuge des Planungsprozesses finden zu diesem Zweck weitere Abstimmungen mit den Umweltbehörden statt.

Ob das in der Stellungnahme beschriebene Fehlverhalten allein durch Touristen praktiziert wurde, ist unbekannt. Klar ist jedoch, dass dieses Verhalten rücksichtslos und zumindest in Teilen auch rechtswidrig ist. Ein solches Verhalten wird durch die Planung selbstverständlich nicht gut geheißt. Der Bebauungsplan kann auf Grund seiner Eigenschaft als Rechtsplan auch kein rechtswidriges Verhalten begründen.

Seitens der Vorhabenträgerin, der Ritawerda, wurde gegenüber der Gemeinde stets zum Ausdruck gebracht, eine behutsame Entwicklung anzustreben. Mit dem nun überarbeiteten Nutzungskonzept wird mit dem Ort und seiner Umgebung sensibel umgegangen. Dies betrifft auch den verantwortungsvollen Umgang mit der Natur. Es ergibt sich daher kein Anlass von einer Zunahme des beschriebenen Fehlverhaltens durch die Planung auszugehen.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Übersicht der Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Im Folgenden sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeforderten im August und September 2022 beim Amt am Stettiner Haff eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgelistet (nummeriert mit B1-xx). Außerdem wurden zwei Stellungnahmen zur Planungsanzeige (nummeriert mit B0-xx) berücksichtigt. Seitens der Nachbargemeinden liegen keine Stellungnahmen vor.

Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Eingang am	keine Bedenken	Hinweise	Anregungen
B1-01	LaIV – Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin	09.08.2022		X	
B1-02	E.DIS Netz GmbH, Torgelow	16.08.2022 18.08.2022		X	X
B1-03	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn	25.08.2022	X	X	
B1-04	SBL-MV Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt, Neubrandenburg	08.08.2022		X	
B1-05	StALU – Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	19.08.2022 23.08.2022 06.09.2022	X X	X X X	X
B1-06	Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde	24.08.2022		X	
B1-07	Deutsche Telekom Technik GmbH, Wolgast	09.08.2022		X	
B1-08	Straßenbauamt, Neustrelitz	17.08.2022 23.08.2022		X	X
B0-09 B1-09	LKVG – Landkreis Vorpommern-Greifswald	21.02.2022 18.08.2022 26.09.2022		X X X	X X
B1-10	Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	09.08.2022	X		
B0-11 B1-11	AfRL VP – Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	02.08.2022 28.03.2023		X X	X X
B1-12	REMONDIS Vorpommern Greifswald	18.08.2022 02.09.2022		X X	
B1-13	Bergamt Stralsund	22.08.2022	X		
B1-14	Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern	15.08.2022	X		

Nr.	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden	Eingang am	keine Bedenken	Hinweise	Anregungen
B1-15	LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	24.08.2022	X		
B1-16	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Torgelow	18.08.2022 22.09.2022		X X	X
B1-17	GKU – Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH	18.08.2022		X	

Behandlung der Anregungen, Bedenken und Hinweise der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Im Folgenden werden die mit den Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise behandelt.

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
B1-01	<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin Stellungnahme vom 09.08.2022</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p>	<p>Die Planung steht den mitgeteilten (auch dem Merkblatt zu entnehmenden) Anforderungen im Umgang mit geodätischen Festpunkten nicht entgegen. Die Beteiligung des Landkreises Vorpommern-Greifswald als zuständige Katsterbehörde ist erfolgt.</p>
B1-02	<p>E.DIS Netz GmbH, Torgelow Stellungnahme vom 16.08.2022</p> <p>Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar. Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:</p>	<p>Die Auskünfte wurden mit den bereits bekannten Leitungsverläufen abgeglichen. Die Planung steht den weiteren gegebenen Hinweisen nicht entgegen.</p>

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dokumente				
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:		<input type="checkbox"/>
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:		<input checked="" type="checkbox"/>
Skizze:	<input type="checkbox"/>			

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft/Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung /Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigelegten Pläne.

Stellungnahme vom 18.08.2022

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 28.02.2022 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Die Auskünfte enthalten keine Leitungsbestände, die bisher noch nicht bekannt waren.

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand wird für die Planung keine Umverlegung erforderlich. Sollten im Einzelfall konkreter Vorhaben dennoch Umverlegungen nötig sein, kann dies unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise erfolgen. Die Vorgaben des Bebauungsplans stehen dem jedenfalls nicht entgegen. die Hinweise

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-/Gas-/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist gegebenenfalls eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift der Bauherren

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zum Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

- „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung.

Für die Erweiterung und/oder Ergänzung von Trafo-Anlagen ist eine Versorgungsfläche im Südwesten des Plangebiets festgesetzt. Hier kann der Anschluss an das öffentliche Netz erfolgen. Die weitere Stromverteilung zu den privaten Nutzungen innerhalb des Plangebiets kann über die festgesetzten „Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ erfolgen. Diese sind oft deckungsgleich mit den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die im Straßenraum weit verbreiteten Stromverteilerkästen können hier also ebenfalls platziert werden, ebenso in den Bauflächen. Die gegebenen Hinweise betreffen im Weiteren die Erschließungsplanung.

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
B1-03	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	
	Stellungnahme vom 25.08.2022	
	<p>im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab: Belange der Bundeswehr sind von dem geplanten Vorhaben berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Aus militärischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Jedoch weise ich auf folgende Belange hin: Der Biwakraum des TrÜbPI Jägerbrück befindet sich in ca. 5,8 km und der TrÜbPI Jägerbrück in ca. 9 km Entfernung.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Von den v.g. Liegenschaften der Bundeswehr stellt der TrÜbPI eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG dar.2. Die Immissionssituation im Plangebiet wird insbesondere bestimmt durch möglicherweise störende und belästigende, insbesondere tieffrequente und impulshaltige Geräusche des TrÜbPI Jägerbrück (für einen TrÜbPI typisch), die von großkalibrigen Waffen (Kaliber ab 20 mm) verursacht und von der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm 1998 zum BImSchG) ausdrücklich ausgenommen werden sowie einer speziellen Bewertung in dB(a) unterliegen.3. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei vom TrÜbPI ausgehenden Schalldruckpegeln von bis zu 100 dB(a) am Immissionsort und bei ungünstigen Wetterlagen (z.B. Inversion, Wind aus SW, ...) die geplanten Bauwerke beansprucht werden.	<p>Die Begründung wird ergänzt um auf die Immissionssituation seitens des TrÜbPI Jägerbrück bzw. des Biwakraums Jägerbrück aufmerksam zu machen. Die Wohnbebauung in Altwarp Siedlung befindet sich in vergleichbarer Entfernung zum TrÜbPI. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Geräusche, die von dieser Einrichtung ausgehen, nicht gegen die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sprechen.</p>
B1-04	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt, Neubrandenburg	
	Stellungnahme vom 08.08.2022	

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
	<p>die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt (SBL) Neubrandenburg geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich <u>des o. g. Vorhabens kein</u> vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.</p> <p>Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen gemäß § 5 des Gesetzes zur Modernisierung der Staatshochbau- und Liegenschaftsverwaltung M-V vom 24.09.2019 zum Landesvermögen des SBL Neubrandenburg gehörenden Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltung erfolgt ist.</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Waldflächen und weitere Flächen, auf denen forstrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Die zuständige Forstbehörde wird hierfür beteiligt, ebenso wie die private Eigentümerin einer betroffenen Fläche.</p>
B1-05	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Ueckermünde</p> <p>Stellungnahme vom 19.08.2022</p>	
	<p>dem o. g. Bebauungsplan stehen agrarstrukturelle Belange nicht entgegen. Hinweise als Träger öffentlicher Belange ergeben sich für mich nicht. Die Stellungnahme zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht gesondert von der Dienststelle Stralsund des StALU Vorpommern.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
B1-05	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>Stellungnahme vom 23.08.2022</p>	
	<p>nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionsschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
B1-05	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Stralsund Stellungnahme vom 06.09.2022	
	<p>auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass durch das B-Plangebiet keine wasserwirtschaftlichen Anlagen in Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) betreffen und keine naturschutzrechtlichen Belange, die durch das StALU VP zu vertreten sind, berührt werden.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
	<u>Wasser und Boden</u>	
	<i>Zuständigkeit</i>	
	<p>Durch das Vorhaben sind das Küstengewässer sowie der Küstenbereich des Kleinen Haffs (Gewässer 1. Ordnung) betroffen. Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG sind die StALU für Gewässer 1. Ordnung und den Küstenschutz zuständig. Die örtliche Zuständigkeit meines Amtes ergibt sich aus § 3 LwUmwuLBehV MV.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
	<i>Küsten- und Hochwasserschutz</i>	
	Wasserwirtschaftliche Situation	
	<p>Das Plangebiet befindet sich im 200 m-Bereich des Kleinen Haffs in einem als Steilufer ausgewiesenen Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt für den betreffenden Küstenbereich gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,10 m NHN. Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Nach neuester Expertenmeinung ist ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des</p>	Die Begründung wird ergänzt, um Auskunft über den anzulegenden Bemessungshochwasserstand und das Vorsorgemaß 2120 zu geben.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft- Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist. Hieraus ergibt sich für den betroffenen Küstenbereich ein Vorsorgemaß²¹²⁰ von 2,50 m NHN.

Aufgrund der Höhenlage des B-Plangebietes über 5 m NHN (Pkt. 2.5 „Küsten- und Hochwasserschutz“ der Begründung) ist dieses selbst unter Berücksichtigung des Vorsorgemaßes²¹²⁰ nicht unmittelbar überflutungsgefährdet.

Das B-Plangebiet befindet sich binnenseitig des Steiluferabschnittes „Altwarp Siedlung“ mit Höhen von 2,5 bis 5 m ü. NHN.

Im betreffenden Küstenbereich des B-Plangebietes sind keine Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden oder geplant, es sind auch keine sonstigen Küstenschutzanlagen vorhanden. Somit ist das Plangebiet als nicht durch Küstenschutzanlagen gesichertes Steilufer einzustufen.

Der Steiluferbereich ist durchgängig baumbestanden und weist keinerlei Aktivitätszeiger auf. Seeseitig schließt sich ein ausgeprägter Röhrichtgürtel an, der in unregelmäßigen Abständen von kleinräumigen und buchtenartigen Stränden unterbrochen wird und im Vergleich zum Stand 1991 weitgehend stabil geblieben ist. Es kann grundsätzlich von einer geringen Betroffenheit des Betrachtungsbereiches in Hinblick auf Sturmflutereignisse und langjährigen Küstenabtrag ausgegangen werden.

Wasserrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens

Die Begründung wird ergänzt, um Auskunft über den Steiluferabschnitt zu geben.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Gemäß § 89 Abs. 1 LWaG bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. Die Anzeigepflicht besteht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf.

Beurteilung nach 89 Abs. 2 LWaG

Das Vorhaben ist nach § 89 Abs. 2 LWaG zu untersagen, wenn es mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe nicht vereinbar ist. Infolge des B-Plangebietes sind keine vorhandenen oder geplanten Anlagen des Küsten- und Hochwasserschutzes des Landes M-V betroffen. Belange des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe im Sinne des § 53 Abs. 1 LWaG werden nicht nachteilig berührt, Versagensgründe im Sinne des § 55 Abs. 2 LWaG liegen nicht vor.

Beurteilung nach 55 Abs. 3 LWaG

Vorhaben an Steilküsten sind gem. § 89 Abs. 3 LWaG zu untersagen, wenn auch unter Berücksichtigung etwaig vorhandener Küstenschutzanlagen oder geplanter zulässiger Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Die Beurteilung von Bauvorhaben im Steilküstenbereich erfolgt auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift (VwV) vom 23.03.2010 „Erlass zur einheitlichen Anwendung des § 89 Absatz 3 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ anhand der z.Zt. gültigen rechtlichen und fachlichen Vorgaben.

Für die Zulässigkeit baulicher Anlagen an Steiluferrücken sind einzuhalten Sicherheitsabstände zu bestimmen. Der Sicherheitsabstand, den eine zuzulassende bauliche Anlage von der oberen Steiluferrückkante mindestens einhalten muss, ermittelt sich wie folgt:

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben wird im Plangebiet auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans zu beurteilen sein. Die wasserrechtliche Anzeigepflicht gemäß § 89 Abs. 1 LWaG wird hier daher nicht bestehen.

Keine Abwägung erforderlich

Keine Abwägung erforderlich

Zur Ermittlung des anzulegenden Sicherheitsabstands wurden für drei Abschnitte entlang der Kliffs Berechnungen auf Grundlage der mitgeteilten Formel durchgeführt. Die drei Abschnitte liegen den geplanten Baufeldern am nächsten und befinden sich jeweils 1.) ca. 0 m bis 120 m östlich bzw. 2.) ca. 0 m bis 60 m und 3.) ca. 60 m bis

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

$$S [m] = KR [m] \times NZ [a] / 100 a + KRS [m] + KH [m] / HAN$$

S - Sicherheitsabstand in Metern,
 KR - ortsspezifischer Küstenrückgangswert in Metern für 100 Jahre,
 NZ - Nutzungszeitraum in Jahren,
 KRS - ortsspezifischer Küstenrückgangswert eines extremen Sturmflutereignisses in Metern,
 KH - Kliffhöhe in Metern, gerechnet über dem statisch sicheren Klifffuß,
 HAN - Ortspezifische Hangausgleichsneigung in der Form 1 : X.

Wie eben dargestellt, kann von einem geringen Küstenrückgang infolge von Sturmflutereignissen ausgegangen werden. Daher können entsprechend der o.g. Verwaltungsvorschrift ein für Bodden- und Haffküsten zu veranschlagender Küstenrückgangswert in 100 Jahren (KR100) von 10 m und ein Küstenrückgang bei einem extremen Sturmflutereignis (KRS) von 5 m angesetzt werden.

Bei einem Abstand von rd. 45 m bzw. größer der ausgewiesenen Baufelder zur Kliffoberkante ist eine Lage der Bebauung binnenseitig der Sicherheitslinie S100-Linie gegenwärtigen gegeben.

Infolge des eben genannten klimawandelbedingten Meeresspiegelanstieges ist jedoch mit einer generellen Zunahme des Küstenrückganges zu rechnen. Extremsturmfluten sind, wie alle anderen Naturvorgänge auch, nicht vorhersehbar. Bei einer zukünftigen klimawandelbedingten Häufung insbesondere von schweren Sturmfluten ist eine erhöhte marine Beanspruchung des Steilufers und somit auch ein verstärkter Steiluferrückgang nicht auszuschließen.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

130 m westlich des bestehenden Wegs zum Strand. Den Berechnungen liegen die durch das Büro Haff Vermessung, Jatznick 2021 eingemessenen Höhen- und Längenmaße der Kliffs zugrunde. Als ortsspezifische Hangausgleichsneigung werden nach telefonischer Rücksprache mit dem STALU vom 17.10.2022 30° angelegt.

Abschnitt Kliff	KH (Höchstwert im Abschnitt)	HAN in der Form 1 : X	Ermittelter Sicherheitsabstand
1.)	3,32 m	0,57	20,82 m
2.)	5,20 m	0,57	24,12 m
3.)	7,20 m	0,57	27,63 m

Der Sicherheitsabstand des Abschnittes 3.) liegt den geplanten Baufeldern am nächsten.

Die Baufelder werden im Zuge der weiteren Planung zurückgesetzt, so dass die ggf. gefährdeten Bauflächen insgesamt reduziert werden. Am Baufenster, das den Kliff-Oberkanten am nächsten liegt (ca. 45 m Entfernung), wird jedoch festgehalten, um eine bauliche Nutzung des hier befindlichen Bestandgebäudes zu ermöglichen.

Um planerische Vorsorge für klimawandelbedingte Extremsturmfluten zu treffen, wird der Plan um eine Festsetzung zur bedingten Zulässigkeit ergänzt (§ 9 Abs. 2 BauGB): Die Zulässigkeit baulicher Anlagen erlischt anhand dieser Festsetzung, sobald der Rückgang des Kliffs ein kritisches Maß überschreitet. Als kritisches Maß wird hierfür der oben ermittelte Sicherheitsabstand von 27,7 m (aufgerundet) zur nächsten geplanten baulichen Anlage angelegt. Ein geringerer Sicherheitsabstand wird nicht angelegt, da der Schutzzweck schwerer wiegt als die Bebaubarkeit von Flächen.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Sofern das Steilufer soweit zurückgegangen ist, dass weitere 5 m Küstenrückgang die Standsicherheit gefährden könnten, muss die weitere Nutzung der baulichen Anlagen eingestellt bzw. ein Rückbau veranlasst werden.

Im B-Plan ist deshalb nachfolgende Bedingung aufzunehmen:

Die (wasserrechtliche) Zulässigkeit der baulichen Anlagen erlischt entschädigungslos, sobald sich das Steilufer infolge Küstenrückgang der baulichen Anlage soweit genähert hat, dass bei nachfolgenden extremen Hochwasserereignissen (vgl. KRS = 5 m) auch unter Beachtung ggf. sich anschließender Hangausgleichsprozesse eine Gefahr für die baulichen Anlagen entstehen kann. (B)

Hinweise zu den Gewässerbenutzungen

Entsprechen Pkt. 2.4 der Begründung wird das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in das Kleine Haft eingeleitet. Das Einleiten von Niederschlagswasser (Abwasser gem. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG) in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf damit nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem betreffenden Bereich in das Kleine Haff liegt im StALU VP nicht vor.

Beim StALU VP als zuständige Wasserbehörde ist deshalb die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich des B-Plangebietes in das Kleine Haft zu beantragen.

Mit dem Antrag sind entsprechend den gültigen fachlichen Vorgaben [z. Zt. Regelungen der DWA-Arbeitsblätter A-102-1 / BWK-A-3-1, DWA-A-102-2/ BWK-A-3-2 und DWA-Merkblattentwurf-102-4/ BWK-A-3-4 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung vom Regenwetterabflüssen zur Einleitung in

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Der räumliche Anwendungsbereich der Festsetzung zur bedingten Zulässigkeit wird auf einen Bereich von 50 Metern zusätzlich zum berechneten Sicherheitsabstand begrenzt. Unter Anwendung der mitgeteilten Formel berücksichtigt die Planung somit einen zusätzlichen Küstenrückgangswert für klimawandelbedingte Extremsturmfluten von 50 m. Ein noch katastrophalerer Kliff-Rückgang wird in absehbarer Zeit als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Die Niederschlagswasserleitung stammt aus der Betriebszeit der Kaserne, sie ist bereits in Vermessungszeichnungen von 1982 eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass Bau und Betrieb der Leitung damals legal waren. Da weder die Leitungen, noch die versiegelten Flächen des Plangebiets nach Nutzungsaufgabe durch die Bundeswehr entfielen, hat die Leitung ihre Funktion bis heute nicht vollständig verloren. Da die Niederschlagswasserbeseitigung allerdings in Form einer grundstücksbezogenen Versickerung angestrebt wird, wird der Fortbestand der Leitung mittlerweile als entbehrlich angesehen.

Bei Erfordernis wird die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt. Eine Behandlung kann für Niederschlagswasser erforderlich werden, das auf bestimmten Verkehrsflächen anfällt, bspw. auf Parkplätzen. Hierfür erforderliche Anlagen (wie Sedimentations- oder Filteranlagen) können bspw. innerhalb der betroffenen Verkehrsflächen eingeordnet werden, sie sind außerdem innerhalb der Baugebiete zulässig.

Unbelastetes Niederschlagswasser, das insb. auf Dächern anfällt, kann ggf. als

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Oberflächengewässer)] die stoffliche Belastung des Niederschlagswassers und die Notwendigkeit der Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung ins Gewässer zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen sowie die Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt nachzuweisen.

Hinweise Altlasten- und Bodenschutz

Das Plangebiet wurde ab ca. 1938 bis 1990 militärisch genutzt. Im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet fanden militärische Aktivitäten und Schießübungen (u.a. mit schultergestützten Boden-Luft-Raketen) statt.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um die zum Schießübungsplatz gehörende ehemalige Kaserne mit Munitionslager. Weitergehende Informationen über die Ersterfassung hinaus liegen meinem Amt nicht vor. Nach Auskunft von Herrn Ziemer (SBL M-V, Email: Joachim.Ziemer@fm.sbl-mv.de) sind die ehemals militärisch genutzten Bereiche nach Nutzungsaufgabe durch die Bundeswehr nicht näher untersucht worden.

Im weiteren Planverfahren ist im Rahmen einer historischen Recherche und orientierenden Untersuchung (OU) nach § 3 Abs. 3 BBodSchV zu klären, ob der Altlastenverdacht ausgeräumt werden kann. Sollten im Rahmen der OU schädliche Bodenveränderungen nachgewiesen werden, sind die weiteren Schritte mit meinem Amt als nach § 14 Abs. 4 Nr. 2 und 3 LBodSchG M-V zuständiger Behörde abzustimmen.

Sofern der Altlastenverdacht nicht zeitnah ausgeräumt werden kann, ist das Plangebiet in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), mit Planzeichen 15.12 der PlanZV darzustellen.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Brauchwasser genutzt werden.

Der Bebauungsplan steht einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers nicht im Wege.

Im Rahmen der Planung wurde durch das Büro Seidler eine Baugrundvoruntersuchung erarbeitet. Der Altlastenverdacht konnte sich im Zuge dieser Untersuchung nicht bestätigen. So wurden auf einigen Flächen erhöhte Quecksilbergehalte festgestellt. Die Prüfwerte nach der BBodSchVo werden hier jedoch nicht überschritten, so dass kein umwelttechnischer Handlungsbedarf besteht. Eine PAK-Belastung wurde nicht festgestellt. In der Vergangenheit wurden die im Bereich von Gebäude Nr. 15 vorhandenen ölverseuchten Böden über Rammkernsondierungen (RKS) geprüft und ausgetauscht (ca. 60 m³ mit Füllboden). Der Boden wurde nachweislich entsorgt.

Da sich der Altlastenverdacht nicht bestätigen konnte, ist die angeregte Darstellung nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
	Abschließend weise ich darauf hin, dass für das gesamte Plangebiet Munitionsverdacht (Kat. 2 - Kampfmittelbelastung - weiterer Erkundungsbedarf) besteht.	Die Begründung wird diesbezüglich korrigiert. Im Laufe der bisherigen zivilen Nutzung sowie der Baugrundvoruntersuchung auf dem Gelände wurden keine Kampfmittel gefunden. Vorsorglich wird ein Hinweis bzgl. des ordnungsgemäßen Umgangs mit Kampfmitteln in den Plan aufgenommen.
B1-06	Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde Stellungnahme vom 24.08.2022	
	<u>Trinkwasser</u> Die wasserseitige Erschließung der geplanten Bebauung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung Az DN 150 in der Nordstraße abgesichert werden. Der vorhandene Trinkwasserhausanschluss ist überdimensioniert und wird aus hygienischen Gründen stillgelegt.	Die vorhandene Trinkwasserleitung wird nicht weiter für die Erschließung vorgesehen. Die bisher für sie vorgesehene Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche entfällt. Die Leitung wird jedoch weiterhin ohne Normcharakter dargestellt, um auf diese aufmerksam zu machen.
	In der Gemeinde Altwarp stellt der Wasser- und Abwasser- Verband Ueckermünde kein Löschwasser bereit. Lediglich zur Erstbekämpfung kann kurzzeitig Wasser aus dem öffentlichen Netz entnommen werden. Die Löschwasserversorgung ist mit Hilfe von Löschwasserteichen und Löschwasserbrunnen abzudecken.	Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen werden so angepasst, dass die erforderlichen Anlagen der Löschwasserversorgung in allen Baugebieten zulässig sind.
	<u>Abwasser</u> Die Abwasserentsorgung kann durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Schmutzwassernetz am Hauptpumpwerk Altwarp Siedlung gelöst werden. Der Übergabeschacht befindet sich auf dessen Gelände.	Die Erläuterungen in der Begründung werden diesbezüglich angepasst.
B1-07	Deutsche Telekom Technik GmbH, Wolgast Stellungnahme vom 09.08.2022	
	Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.	

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

In ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus den beigefügten Lageplänen zu ersehen ist. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz [TKKG] § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat: " im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Die in der Stellungnahme enthaltenen Leitungspläne sind schwierig zu verorten. Bei telefonischer Rücksprache mit der Telekom am 20.10.2022 wurde geklärt, dass sich Leitungsbestände der Telekom im Straßenraum der L 31 „Nordstraße“ befinden sowie westlich des Gebäudes Nr. 1 ein weiterer Leitungsverlauf bis zum Gebäude Nr. 2 existiert. Für diese Leitung wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche in die Planung aufgenommen.

Die Planung steht den gegebenen Hinweisen nicht entgegen. Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung.

Für die Leitungsbestände der Telekom werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Planung steht den gegebenen Hinweisen nicht entgegen. Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.

Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.

B1-08 Straßenbauamt, Neustrelitz

Stellungnahme vom 17.08.2022

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt laut eingereichten B-Plan über die bereits vorhandene Zufahrt zur L 31 im Abschnitt 180 bei ca. km 5,012. Eine weiterte Anbindung bei ca. km 4,293 ist im Lageplan enthalten, jedoch in der Begründung nicht. In der Örtlichkeit ist diese Zufahrt zur L 31 nicht zu erkennen. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht über die Straße der Einheit, die östlich an das B-Plangebiet angrenzt.

Der betreffende Bereich der L 31 befindet sich straßenrechtlich auf der freien Strecke. Die Verkehrsbelastung der L 31 beträgt gemäß der Verkehrsmengenkarte M-V 2015 (Zählstelle 2250 025911 im DTV etwa 3.039 Kfz / 24h, wovon lediglich 75 Lkw/24h dem Schwerverkehr zuzuordnen sind.

Da Zufahrten stets eine zusätzliche Behinderung des durchgehenden Verkehrs und Konfliktpunkte auf der übergeordneten Straße darstellen, ist die Erschließung der anliegenden Grundstücke auf eine möglichst geringe Anzahl von Zufahrten zu bündeln. Aus diesem Grund ist ausschließlich die Zufahrt bei Station km 5,012 sowie die Straße der Einheit zur verkehrlichen Erschließung zu nutzen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass infolge der Verkehrsbelastungen im betreffenden Bereich und der damit verbunden geringen Zeitlücken im Kfz-

Über die L 31 werden gegenwärtig der Ort Altwarp und sein Ortsteil Altwarp-Siedlung, mit zusammen knapp 500 Einwohnerinnen und Einwohnern angebunden. Daher ist die Verkehrsbelastung der L 31 im Bereich des Plangebiets tatsächlich sehr gering. In den Sommermonaten wird die Straße tourismusbedingt etwas mehr in Anspruch genommen. Außerdem ist es perspektivisch zumindest im Rahmen des Möglichen, dass der Fährverkehr nach Nowe Warpno wieder aufgenommen wird. Momentan bestehen allerdings keine Anhaltspunkte, dass die Möglichkeit in absehbarer Zeit (wieder) Realität wird. Das Verkehrsaufkommen auf der L 31 wird somit auf absehbarer Zeit in einem vergleichsweise geringen Rahmen halten.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde der geplante Nutzungsumfang des Plangebiets deutlich reduziert. Dieser Reduzierung lag ein neues und deutlich konkreteres Nutzungskonzept zugrunde. Kapazitätsangaben aus diesem Nutzungskonzept wurden in die Begründung übernommen (Tabellen unter Punkt 3.2), außerdem wurden Festsetzungen aufgenommen die den möglichen Nutzungsumfang begrenzen. Die Erschließung des Plangebiets soll außerdem nicht mehr hauptsächlich über die Zufahrt von der Nordstraße erfolgen, sondern – annähernd gleichgewichtig

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Verkehr durch das Linksabbiegen von der L 31 und das Linkseinbiegen in die L 31 negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu erwarten sind. Mit der Errichtung des „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsfläche ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, dies ist mit dem „Verfahren nach Bosserhoff“ zu bestimmen und auf Grundlage einer Verkehrserhebung ein Leistungsfähigkeitsnachweis in der Analyse und Prognose zu erbringen. Dies hätte zur Folge, dass eine Aufstellfläche oder sogar eine separate Linksabbiegespur im Bereich der Zufahrt zur L 31 notwendig wird. Darüber hinaus sind die Fuß- und Radwegbeziehungen planerisch zu beachten und anzupassen.

Die weiteren Planungen bezüglich des Linksabbiegestreifens auf der L 31 sind dem Straßenbauamt Neustrelitz als Baulastträger der Landesstraße zur Prüfung der entwurfstechnischen Einzelheiten vorzulegen. Mit diesen Unterlagen sind auch die Nachweise über die Befahrbarkeit für das maßgebliche Bemessungsfahrzeug und die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder nach RAL 2012 zu erbringen.

Die gesamte Stellungnahme zum B-Plan u.a. mit v. g. Inhalt wird Ihnen zeitnah und fristgerecht übergeben.

Stellungnahme vom 23.08.2022

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich linksseitig entlang der L 31 im Abschnitt 180 von ca. km 4.735 - ca. km 5.165 bei Altwarp. In diesem Bereich wurde keine Ortsdurchfahrt festgelegt.

Die Landesstraße unterliegt an dieser Stelle den straßenrechtlich relevanten Bestimmungen der freien Strecke. Somit sind bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 20 Metern, gerechnet ab äußerer befestigter Fahrbahnkante der L 31, nicht zulässig. Die Baugrenze ist im Plan entsprechend der vg. Regelung

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

verteilt – auch über die Zufahrt an der Straße der Einheit. Angesichts dieser Änderungen kann eingeschätzt werden, dass die Errichtung einer Linksabbiegespur an der L 31 auf absehbarer Zeit entbehrlich ist.

Laut telefonischer Rücksprache mit dem Straßenbauamt am 12.10.2022 können bestehende bauliche Anlagen innerhalb des 20-Meter-Abstands zulässig bleiben. Dies betrifft die Gebäude mit der Nummer 1 und 23. Als ergänzende bauliche Anlage innerhalb des 20-Meter-Abstands sieht der Plan außerdem zwei Parkplätze vor (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Ruhender Verkehr / Parkplatz“). Laut telefonischer Rücksprache (12.10.2022) ist dies ebenfalls im Rahmen des straßenrechtlich Möglichen. Da die vorgesehenen Parkplätze für die verkehrliche

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

festzulegen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zur L 31 im Abschnitt 180 bei ca. km 5.012. Eine weitere Anbindung bei ca. km 4.293 ist im Lageplan enthalten, jedoch in der Begründung nicht. In der Örtlichkeit ist diese Zufahrt zur L 31 nicht zu erkennen. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht über die Straße der Einheit, die östlich an das B-Plangebiet angrenzt.

Die Verkehrsbelastung der L 31 beträgt gemäß der Verkehrsmengenkarte M-V 2015 (Zählstelle 2250 0259) im DTV etwa 3.039 Kfz/24h, wovon lediglich 75 Lkw/24h dem Schwerverkehr zuzuordnen sind.

Da Zufahrten stets eine zusätzliche Behinderung des durchgehenden Verkehrs und Konfliktpunkte auf der übergeordneten Straße darstellen, ist die Erschließung der anliegenden Grundstücke auf eine möglichst geringe Anzahl von Zufahrten zu bündeln.

Aus diesem Grund ist ausschließlich die Zufahrt bei Station km 5.012 sowie die Straße der Einheit zur verkehrlichen Erschließung zu nutzen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass infolge der Verkehrsbelastungen im betreffenden Bereich und der damit verbunden geringen Zeitlücken im Kfz-Verkehr durch das Linksabbiegen von der L 31 und das Linkseinbiegen in die L 31 negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße zu erwarten sind. Mit der Errichtung des „Sondergebiets Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, dies ist mit dem „Verfahren nach Bosserhoff“ zu bestimmen und auf Grundlage einer Verkehrserhebung ein Leistungsfähigkeitsnachweis in der Analyse und Prognose zu erbringen. Dies hätte zur Folge, dass eine Aufstellfläche oder sogar eine separate

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Erschließung des Plangebiets von hoher Bedeutung sind, wird an ihrer Festsetzung weiterhin festgehalten.

Über die L 31 werden gegenwärtig der Ort Altwarp und sein Ortsteil Altwarp-Siedlung, mit zusammen knapp 500 Einwohnerinnen und Einwohnern angebunden. Daher ist die Verkehrsbelastung der L 31 im Bereich des Plangebiets tatsächlich sehr gering. In den Sommermonaten wird die Straße tourismusbedingt etwas mehr in Anspruch genommen, außerdem ist es perspektivisch zumindest im Rahmen des Möglichen, dass der Fährverkehr nach Nowe Warpno wieder aufgenommen wird. Momentan bestehen allerdings keine Anhaltspunkte, dass die Möglichkeit in absehbarer Zeit (wieder) Realität wird. Das Verkehrsaufkommen auf der L 31 wird somit auf absehbarer Zeit in einem vergleichsweise geringen Rahmen halten.

Die Planung reduziert die vorgesehenen Zufahrten zur L 31. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Angesichts des konkreteren Nutzungskonzepts und entsprechend deutlich kleinteiliger gefassten Festsetzungen im Bebauungsplan wird eingeschätzt, dass keine Verkehrsmengen verursacht werden, mit denen wesentlichen Beeinträchtigungen für Verkehrsfluss und -sicherheit einhergehen. Frequenzstarke Nutzungsarten wie bspw. großflacher Einzelhandel oder Freizeitparks sieht die Planung nicht vor.

Die Reduzierung der Bauflächen, der überbaubaren Flächen, die Festsetzungen zur Begrenzung von Kapazitäten bestimmten Nutzungen sowie die Verteilung des Verkehrsaufkommens auf zwei Zufahrten sind von durchaus erheblichen Gewicht. Die Planung hat daher auch ohne eingehendere verkehrstechnische Ermittlung hinreichend Grund, zu der Einschätzung, eine zusätzliche Aufstellfläche oder eine

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Linksabbiegespur im Bereich der Zufahrt zur L 31 notwendig wird. Darüber hinaus sind die Fuß- und Radwegbeziehungen planerisch zu beachten und anzupassen. Die weiteren Planungen bezüglich des möglicherweise erforderlichen Linksabbiegestreifens auf der L 31 sind dem Straßenbauamt Neustrelitz als Baulastträger der Landesstraße zur Prüfung der entwurfstechnischen Einzelheiten vorzulegen.

Mit diesen Unterlagen sind auch die Nachweise über die Befahrbarkeit für das maßgebliche Bemessungsfahrzeug und die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder nach RAL 2012 zu erbringen.

Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße sind nicht anzulegen.

Da auch Wohnflächen geplant sind gehe ich davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 31 berücksichtigt wird und das Planungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird.

Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.

Vereinzelt stehen Straßenbäume im Bankettbereich der Landesstraße im Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese Bäume sind gemäß DIN 18920, RAS LP4 und ZTV-Baumpflege (2017) vor Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen. Insbesondere ist eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes durch Bodenverdichtung oder Bodenauffüllung auszuschließen.

Bei Berücksichtigung des vg. Sachverhaltes wird dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6/2020 der Gemeinde Altwarp mit dem Stand Juli 2022 zugestimmt

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Linksabbiegespur für die Realisierung der Planung (auch langfristig) entbehrlich ist.

Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur Landstraße sieht die Planung nicht vor.

Die Planung sieht vor, dass immissionsempfindliche Nutzungen (wie Wohnräume) nicht unmittelbar zur Landstraße orientiert werden sollen (mit Begründung abgleichen). Laut der Stellungnahmen der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde vom 26.09.2022 (B1-19) sowie des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft um Umwelt vom 23.08.2022 (B1-21) bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung.

Die Planung steht einer ordnungsgemäßen Pflege der Straßenbäume nicht entgegen.

Die Zustimmung wird begrüßt.

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
B0-09	Landkreis Vorpommern-Greifswald Stellungnahme vom 21.02.2022	Diese Stellungnahme zur Planungsanzeige wird im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt.
	<u>1. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz</u> <u>1.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz</u> <u>1.1.1.SB Bauleitplanung</u>	
	Die vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich ist. Bedenken oder Anregungen bestehen zum gegenwärtigen Planungsstand nicht. Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.	Keine Abwägung erforderlich.
	<u>1.2 SG Naturschutz</u> Eine Stellungnahme liegt mir nicht vor.	Keine Abwägung erforderlich. Nachgereichte Stellungnahmen werden von der Planung gern entgegengenommen.
	<u>2. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung</u> <u>2.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz</u> <u>2.1.1 SB Abfallwirtschaft/Altlasten</u>	
	Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:	Die Zustimmung wird begrüßt.
	Auflagen Abfall: 1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die unverwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen	Die Planung steht den gegebenen Auflagen zum Thema Abfall nicht entgegen. Sie können aufgrund anderer Rechtsnormen (außer dem Bebauungsplan) durchgesetzt werden, ein Erfordernis für städtebaurechtliche Festsetzungen ergibt sich daher nicht. Die Auflagen betreffen die Erschließungsplanung und die Planung einzelner Bauvorhaben. Die Vorhabenträgerin wurde auf die Stellungnahme aufmerksam

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
	Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern.	gemacht.
2.	Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.	
3.	Sollten beim Abbruch/Umbau verunreinigte Bauabfälle anfallen, die deponiert werden müssen, sind diese hinsichtlich ihrer Verunreinigung zu überprüfen. Die Benutzungsordnung des jeweiligen Deponiebetreibers ist zu beachten.	
4.	Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Produkten sind die Technischen Regeln für Gefahrstoffe, TRGS 519, und das Merkblatt der Länderarbeitsgruppe „Entsorgung asbesthaltiger Abfälle“ zu beachten.	
5.	Danach sind asbesthaltige Abfälle getrennt zu erfassen und entsprechend der Richtlinie zu transportieren und abzulagern. Die Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage ist unzulässig.	
6.	Entsprechend der Richtlinie hat vor Beginn der Arbeiten mit Asbest eine sofortige Anzeige an das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund (Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen.	
7.	Gefährliche Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach § 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) besteht hierfür eine gesetzliche Nachweispflicht in Form des Verwertungs- und Beseitigungsnachweises.	

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Auflagen Bodenschutz:

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültige Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

3. Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten. Unbelasteter Erdaushub ist möglichst am Anfallort einzubauen.

4. Kommt es im Rahmen der von Ihnen geplanten Maßnahme zu Erdaushubarbeiten, ist der Bodenaushub unter gutachterlicher Begleitung auf Schadstoffgehalte gemäß der „Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20/1“ zu beproben. Bei einer Überschreitung der Richtwerte ist der Boden ordnungsgemäß zu verbringen.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Die Planung steht den gegebenen Hinweisen und Auflagen zum Thema Bodenschutz nicht entgegen. Sie können aufgrund anderer Rechtsnormen (außer dem Bebauungsplan) durchgesetzt werden, ein Erfordernis für städtebaurechtliche Festsetzungen ergibt sich daher nicht.

Die Hinweise und Auflagen betreffen die Erschließungsplanung und die Planung einzelner Bauvorhaben. Die Vorhabenträgerin wurde auf die Stellungnahme aufmerksam gemacht.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Hinweise Bodenschutz:

1. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

2. Die im Vorhaben bezeichneten Gebäude und Flächen werden als Altlastverdachtsfläche aufgrund der früheren Nutzung (ehem. Kaserne) im Altlastenkataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

3. Nach Angabe im Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist auf dem Standort eine Detailuntersuchung abgeschlossen wurden. Das Ergebnis dieser Untersuchung liegt dem Landkreis Vorpommern-Greifswald jedoch nicht vor.

SB Immissionsschutz

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

Keine Abwägung erforderlich.

SG Wasserwirtschaft

Dem geplanten o. g. Vorhaben wird seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises unter Einhaltung nachfolgender Auflagen und Hinweise zugestimmt:

Auflagen:

1. Nach § 49 (1) WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem

Die Zustimmung wird begrüßt. Die Planung steht den gegebenen Hinweisen und Auflagen zum Thema Wasserschutz nicht entgegen. Sie können aufgrund anderer Rechtsnormen (außer dem Bebauungsplan) durchgesetzt werden, ein Erfordernis für städtebaurechtliche Festsetzungen ergibt sich daher nicht.

Die Hinweise und Auflagen betreffen die Erschließungsplanung und die Planung einzelner Bauvorhaben. Die Vorhabenträgerin wurde auf die Stellungnahme aufmerksam gemacht.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.

3. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Für das Satzungsgebiet ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Für die Beseitigung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind nach der Entwurfsplanung die Grundstückseigentümer zuständig.

5. Die Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

6. Nach § 38 (3) WHG sind im Außenbereich Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (z.B. Gräben) ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerrandstreifen sind frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Ferner dürfen keine Zäune errichtet werden.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Eine bedarfsgerechte Beseitigung, Behandlung bzw. Aufbereitung des Niederschlagswassers ist Teil der Erschließungsplanung. Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung schafft lediglich einen städtebaurechtlichen Rahmen für die erforderliche bzw. erforderlich werdende stadtechnischen Infrastruktur. Angesichts der getroffenen Festsetzungen, insb. zur Art der baulichen Nutzung und zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird der städtebaurechtliche Rahmen dieser Planung den Anforderungen an eine bedarfsgerechte Erschließungsplanung genügen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wird vsl. im Zuge der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Die sich an die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis richtenden Bedingungen sind im Rahmen der vorgesehenen Festsetzungen erfüllbar. Diese kann insb. Anlagen zur Aufbereitung von Niederschlagswasser betreffen.

Das Plangebiet wird nach Inkrafttreten der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr als Außenbereich zu beurteilen sein. Der Abstand von 5,0 m zum Haff kann eingehalten werden. An der zuvor im nördlichen Bereich des Plangebiets vorgesehenen Wasserfläche wird nicht weiter festgehalten. Hier wäre dementsprechend kein Gewässerrandstreifen gem. § 38 Abs. 3 WHG zu berücksichtigen.

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
7.	Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.	Dieser Anforderung kann im Zuge der Realisierung der Planung Rechnung getragen werden.
8.	Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.	Dieser Anforderung kann im Zuge der Realisierung der Planung Rechnung getragen werden. Da sich innerhalb des Plangebiets zahlreiche ältere Leitungen befinden, die in ihrer Lage teils unsicher sind, wird die Begründung um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Sollten jedoch Leitungen Dritter beschädigt werden, die nicht länger benötigt werden, lässt die Planung auch die Möglichkeit offen, diese im gegenseitigen Einvernehmen zurückzubauen.
9.	Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.	Die Errichtung prüfpflichtiger Anlagen im Sinne des § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) ist nicht vorgesehen. Die Planung stünde einer solchen jedoch in keiner Weise entgegen.
10.	Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.	Dieser Anforderung kann im Zuge der Realisierung der Planung Rechnung getragen werden. Die Planung steht der Errichtung hierfür ggf. erforderlicher Anlagen nicht entgegen.
Hinweise:		Keine Abwägung erforderlich.
1.	Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.	Dieser Anforderung kann im Zuge der Realisierung der Planung Rechnung getragen werden. Die Planung steht der Errichtung hierfür ggf. erforderlicher Anlagen nicht entgegen.
2.	Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.	Da der Boden des Plangebiets im Allgemeinen sandig (mit feinsandigen und mittelsandigen Schichten) ist, wird davon ausgegangen, dass der Boden den erforderlichen kf-Wert aufweist. Die zur Versickerung erforderlichen Flächen stehen
3.	Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk,	

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
	Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen.	innerhalb des Plangebiets zur Verfügung.
	4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.	Dieser Anforderung kann im Zuge der Realisierung der Planung Rechnung getragen werden.
	5. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.	Die Errichtung prüfpflichtiger Anlagen im Sinne des § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) ist nicht vorgesehen. Die Planung stünde einer solchen jedoch in keiner Weise entgegen.
	6. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.	Dieser Anforderung kann im Zuge der Realisierung der Planung Rechnung getragen werden.
	7. Nach § 16 LWaG M-V wird für das Entnehmen von Grundwasser kein Wasserentnahmeentgelt erhoben, sofern die Wassermenge insgesamt nicht mehr als zweitausend Kubikmeter im Kalenderjahr beträgt.	Keine Abwägung erforderlich.
B1-09	Landkreis Vorpommern-Greifswald	
	aus dem Protokoll des Scoping-Termins vom 18.08.2022	
	Abfallbewirtschaftung:	
	Herr F.: weist auf ordnungsgemäße Entsorgung gemäß Abfallwirtschaftsatzung hin. Gefäßstandorte sind mit dem Entsorger abzustimmen.	Die vorgesehenen Festsetzungen stehen einer ordnungsgemäßen Entsorgung gemäß Abfallwirtschaftssatzung nicht im Wege.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Stellungnahme vom 26.09.2022

1. Ordnungsamt

1.1. SG Brand- und Katastrophenschutz

1.1.1. Katastrophenschutz

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Bereich des Vorhabens Bebauungsplan Nr.: 06/2020, Gemarkung Altwarp Flur 9 vorhanden.

Die Flurstücke 1/6 und 1/12 und 1/7 und 2/1 liegen bzw. grenzen teilweise innerhalb einer Fläche, welches im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer und der Bezeichnung erfasst ist:

Angaben im Kampfmittelkataster des Landes M-V

<u>Reg.-Nr.</u>	<u>Name</u>	<u>Art</u>
22	Bundeswehr „Altwarp“	Kat 2 Kampfmittelbelastung - weiterer Erkundungsbedarf

Im Bereich wurden zwar durch den MBD M-V Untersuchungen auf eine Munitionsgefährdung durchgeführt, die (aber nicht) das gesamte vorgesehene Vorhabengebiet/ Baufeld umfassen. Die umfassen die Gemarkung Altwarp, Flur 9, Flurstück 1/6 (grenzt) und Flurstück 1/10. Das untersuchte Gebiet ist registriert:

<u>Reg.-Nr.</u>	<u>Art</u>	<u>Beginn</u>	<u>Ende</u>
BR ZE 01549	Kat 1 Unbedenklichkeit aus Gefahrenbewertung und Erkundung	2019- 07-19	2019- 07-19

Der weit überwiegende Teil der geplanten Bauflächen umfasst die bestehenden (nach Kriegsende 1945 errichteten) baulichen Anlagen. Da jedoch eine Kampfmittelbelastung insbesondere auf den bisher unbebauten Flächen nicht ausgeschlossen werden kann, werden die Planunterlagen ergänzt um Auskunft über das ordnungsgemäße Vorgehen bei Kampfmittelverdacht zu geben.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Werden Arbeiten in vorhandenen Trassen oder in Tiefenlagen von bereits bestehenden Medienträgern, die nach 1945 entstanden sind, ausgeführt, geht der Munitionsbergungsdienst M-V davon aus, dass bei den hier durchzuführenden Tätigkeiten nicht auf Kampfmittel getroffen wird. Es besteht in diesen Fällen aus Sicht des MBD M-V kein Auskunfts- und Handlungsbedarf.

Im Fall eines Munitionsverdacht wenden Sie sich bitte unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche an den MBD M-V und beauftragen diesen mit einer weiterführenden Prüfung. Bitte fügen Sie dem Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, mein Schreiben bei.

Die erforderlichen Erläuterungen und Formulare finden unter dem Link:
http://33vwww.brand-kfi-mv.de/3Munitionstgrrung3Gefahrenerkundung-und-%E2%60%91_-}_bewertung'%2c-Luftbildauswertung3Kampfmittelbelastungsaus%3%BCnft3

Die Prüfung umfasst weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetailauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort. Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht werden die Mitarbeiter des MBD M-V mit Ihnen zusammen alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen.

Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit

Die Planung steht den gegebenen Hinweisen zum ordnungsgemäßen Verhalten bei Kampfmittel- bzw. Munitionsverdacht nicht entgegen. Sollte im Zuge konkreter Bauvorhaben Munitionsverdacht bestehen, ist der Munitionsbergungsdienst zu informieren und die erforderlichen Prüfungen zu unternehmen. Die Vorhabenträgerin wurde auf die Stellungnahme aufmerksam gemacht.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

dem Sondieren und Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD M-V.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde.

2. Straßenverkehrsamt

2.1. SG Verkehrsstelle

Aus der Sicht des Straßenverkehrsamtes (Verkehrsstelle) als untere Verkehrsbehörde gibt es unter Beachtung des folgenden Hinweises keine Einwände:

Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.

Auf § 26 StrWG M-V (Straßen- und Wegegesetz M-V) wird verwiesen.

Der Bebauungsplan steht der Beachtung der gegebenen Hinweise nicht entgegen.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

3. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

3.1. SG Bauordnung

Das Plangebiet soll durch private Straßen und Wege erschlossen werden. Gemäß § 4 Abs. 1 LBau0 M-V dürfen Gebäude nur errichtet oder geändert werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Ist für die Errichtung geplanter Gebäude oder Änderung der vorhandenen Gebäude eine Flurstücksteilung erforderlich, ist die Zuwegung öffentlich-rechtlich zu sichern über die geplante private Straße.

3.2. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

3.2.1. SB Bauleitplanung

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Anregungen oder Bedenken bestehen zum derzeitigen Planungsstand nicht. Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Altwarp verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen schließen mit zwei Zufahrten an bestehende öffentliche Verkehrsflächen an. Um die Zufahrten zu den öffentlichen Straßen zu sichern wird eine Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie in die Planung aufgenommen.

Flurstücksteilungen sind bisher nicht vorgesehen. Sollten diese dennoch erforderlich werden, ist die Zuwegung über die festgesetzten privaten Verkehrsflächen öffentlich-rechtlich gesichert. Der Bebauungsplan steht hierfür ggf. erforderlichen Geh- und Fahrrechten nicht entgegen.

Der Bebauungsplan wird dem Landratsamt als zuständige höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

daher um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 6 Abs. 4 BauGB, welcher einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB bedarf.

2. In den Baugebieten „SO Nord KEB“ und „SO Süd TKF“ sollen ausnahmsweise Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zulässig sein. In der Begründung wird auf diese ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht näher eingegangen und es ist nicht nachvollziehbar, wie diese Nutzung zu den allgemein zulässigen Nutzungen in den entsprechenden Baugebieten passen soll. Denkbar wäre eher die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Kleinsiedlungen im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Diese Festsetzung sollte im weiteren Verfahren geprüft werden und falls sie bestehen bleibt, in der Begründung umfassend erläutert werden.

3. Ich empfehle, für die Verkaufsflächen eine maximal zulässige Größe festzusetzen.

4. Die Erschließung des Plangebietes über vorhandene öffentliche Straßen ist im Bebauungsplan darzustellen. Dazu ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so zu erweitern, dass die öffentliche Verkehrsfläche im Einbindungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen werden durch die Planung nicht mehr verfolgt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden angepasst. Die Errichtung von Kleinsiedlungen wird ebenfalls nicht angestrebt.

Verkaufsfächengrößen werden zwar nicht explizit festgesetzt, allerdings wird die Art zulässiger Verkaufsstellen durch die Planung darauf beschränkt, dass sie Gewerbebetrieben kultureller und kreativer Produktion zugeordnet sein sollen und / oder einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden darstellen. Durch diese Einschränkung erwirkt die Planung insbesondere in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der baukörperspezifischen Baufenster, das ungewollte großflächige Einzelhandelseinrichtungen entstehen könnten. Eine Konkurrenzsituation gegenüber den Versorgungslagen in den umliegenden zentralen Orten ist somit nicht zu befürchten. Das durch die Vorhabenträgerin verfolgte Nutzungskonzept sieht ebenfalls keine Einzelhandelseinrichtungen vor, die sich auf die zentralen Orte nachteilig auswirken könnten.

Um den Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche städtebaurechtlich zu sichern wird der Plan wie angeregt um eine klarstellende Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ergänzt.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

dargestellt wird.

Denkbar wäre auch die Klarstellung des Straßenanschlusses durch textliche Festsetzung, z.B.: „Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.“, da die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt werden.

3.2.2. SB Denkmalpflege

1. Baudenkmalschutz

Durch das Vorhaben werden Belange des Baudenkmalschutzes nicht berührt.

Keine Abwägung erforderlich.

2. Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Keine Abwägung erforderlich.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich der o.g. Planung Funde möglich, daher sind folgende Regelungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Die Planung steht den denkmalpflegerischen Hinweisen nicht entgegen. Für eine verbindliche Regelung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung besteht jedoch keine Ermächtigungsgrundlage. Da sich die genannte Regelung jedoch bereits aus einer anderen Vorschrift ergibt (DSchG M-V), bestünde auch kein Erfordernis für eine zusätzliche städtebaurechtliche Vorschrift. Die Planung kann somit lediglich einen Hinweis auf die denkmalpflegerischen Anforderungen geben. Die Begründung wird daher ergänzt um Auskunft über das Ordnungsgemäße Vorgehen bei archäologisch relevanten Funden zu geben.

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

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

3. Hinweis

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu beteiligen ist.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege wurde im Zuge der Planung um Stellungnahme gebeten.

3.3 SG Naturschutz

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde Altwarp eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr. 06-2020 "Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Bei den Unterlagen, zu denen die Untere Naturschutzbehörde um Stellungnahme gebeten wurde, handelt es sich die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 06/2020 der Gemeinde Altwarp. Eine Stellungnahme zur Planungsanzeige nimmt die Planung gern auch noch nachträglich entgegen. Im Rahmen der Planung wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Arbeitsstand vom Juli 2022 auch Teil der Begründung des Vorentwurfs war.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Folgende Punkte sind in der weiteren Planung zu beachten.

Für den Planungsraum ist folgendes Bewertungskriterium aus dem Landschaftsinformationssystem für Mecklenburg-Vorpommern zu nennen: - Hohe bis sehr hohe Bewertung des Landschaftsbildes des Vorhabengebietes

Im Rahmen der Unterlage zum Umweltbericht ist sich mit diesem Belang entsprechend auseinanderzusetzen. Das Landschaftsbild ist eines der Schutzkriterien im bestehenden Landschaftsschutzgebiet - LSG „Haffküste“ festgesetzt mit Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet von 1963 (Beschluss-Nr. X-5-10/62) und mit der Festsetzung der Erweiterung vom 22.04.1993 durch den Landrat des Kreises Ueckermünde erweitert. Im Landschaftsschutzgebiet ist es nach § 4 der Kreisverordnung mit Stand vom 22.04.1993.

Dies ist hier nicht erfolgt. Der Punkt 2.2.7 ist zu überarbeiten.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung bezieht sich ausschließlich auf die europäischen Vogelarten und die Anhang IV Arten der FFH Richtlinie. Es gilt zu beachten, dass im Rahmen des Umweltberichtes nicht nur der spezielle Artenschutz zu betrachten ist, sondern auch die Anhang II Arten der FFH Richtlinie zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft zu betrachten sind (§ 19 BNatSchG).

Betroffenheit von NATURA 2000 Gebieten

Der Planbereich befindet sich zu einem geringen Teil innerhalb des GGB-Gebietes Nr. DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Die Angabe zur Bewertung des Landschaftsbilds wird ergänzt.

Durch die Planung werden in erster Linie bestehende Gebäude wieder in Nutzung gebracht und städtebaulich sinnvoll ergänzt. Diese Gebäude sind Teil eines gegenwärtig untergenutzten bis brachliegenden Geländes und befinden sich teils in ruinösem Zustand. Mit der Planung wird auch ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet einen sogenannten „städtebaulichen Missstand“ (§ 136 BauGB) zu beseitigen. Die Planung ist dem Landschaftsbild also sogar zuträglich. Unstrittig ist jedoch, dass mit der Planung auch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, diese werden jedoch auf das erforderliche Maß begrenzt.

Der Umweltbericht wird um aussagekräftige Erläuterungen zum Landschaftsbild ergänzt.

Die im Anhang-II genannten Arten stehen auch in Anhang-IV. Ausnahmen sind Meeressäuger, zwei Moose, Windelschnecken, ein paar Fische, ein Käfer, ein/zwei Falter. Abgesehen von den zwei Moosen wurden bei der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung aber alle Arten berücksichtigt. Der AFB bzw. der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt. Die Moose werden ergänzt und die Titel in den Tabellen geändert, so dass „II und IV“ geschrieben steht, statt nur „IV“.

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2250-471 und das FFH-Gebiet DE 2049-302 sind Teil der vorliegenden Natura2000-Vorprüfung.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Kleines Haff“ und des Vogelschutzgebietes DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“.

Im ersten Schritt bedarf es einer Vorprüfung, inwieweit das Projekt geeignet ist, die besonderen Schutzgebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen.

Falls im Rahmen der Vorprüfung eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann, bedarf es laut Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie i. V. m. § 34 BNatSchG einer Verträglichkeitsprüfung.

Es wurde in der vorhergehenden Stellungnahme darauf verwiesen, dass der Erlass des Ministeriums zur Umsetzung der FFH-Richtlinie nicht mehr anzuwenden ist.

Im Rahmen der Prüfung auf FFH-Verträglichkeit ist auf das Fachinformationssystem des Bundesamtes für Naturschutz, insbesondere auf die aktualisierte Fachkonvention FFH aus dem Jahr 2007 von Lambrecht und Trautner zurückzugreifen. Es ist hier seit dem 9. August 2016 die Natura 2000 Landesverordnung anzuwenden. Diese gilt für SPA-Gebiete und die GGB (FFH). Die Standard-Datenbögen sind zu berücksichtigen.

Die Prüfung ist für jedes Gebiet gesondert vorzunehmen.

Der Forderung der unteren Naturschutzbehörde ist nicht nachgekommen worden.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Laut der durchgeführten Vorprüfung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen werden. Weiterer Prüfbedarf ergibt sich daraus nicht. Die Vorprüfung war Teil der Unterlagen, zu denen die Untere Naturschutzbehörde um Stellungnahme gebeten wurde.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde lag bisher noch keine Stellungnahme vor

Im Ergebnis der Vorprüfung ist eine Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Bearbeitung der Verträglichkeitsprüfung wäre aber im Bedarfsfall selbstverständlich durch qualifiziertes Fachpersonal nach allen zu beachtenden Regeln der Technik erfolgt.

Im Ergebnis der Vorprüfung ist eine Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Ob die von der Unteren Naturschutzbehörde gewünschte Form erforderlich ist, kann daher dahingestellt bleiben.

Bezüglich dieser Planung wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde noch keine Forderungen geäußert. Konstruktive Stellungnahmen, die seitens der Unteren Naturschutzbehörde nachgereicht werden, werden jedoch gern noch entgegengenommen.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Ich verweise nochmals darauf, dass der Erlass zur Prüfung der FFH Verträglichkeit nicht mehr anzuwenden ist. Er entspricht nicht mehr den rechtlichen Standards, die zu einer rechtssicheren Bearbeitung erforderlich sind.

Die Bewertung des Gutachters im Rahmen der vorgelegten Bewertung kann nicht umfassend zugestimmt werden.

Entsprechend des FFH Managementplanes zum GGB DE 2049-302 ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Naturbadestelle (700 qm) und auch die angrenzenden Bereiche als FFH LRT 1130 ausgewiesen. Hier würde bei Beibehaltung der geplanten Nutzung eine Beeinträchtigung des LRT in Summation mit anderen Planungen zurzeit nicht ausgeschlossen werden können.

Flächennaturdenkmal Kiefernaltholzbestand Altwarp FND 063 (Ratsbeschluss des Rates des Kreises Ueckermünde Nr.-145/87 vom 23.09.1987)

Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des FNDs kommt. Das FND befindetet [sich] auf dem Flurstück 1/12 Flur 9 der Gemarkung Altwarp. Es erfolgte in der Planzeichnung keine Darstellung des FND.

Gesetzlicher Biotopschutz

In der vorliegenden Unterlage erfolgte eine Kartierung der Biotope. Grundlage für die Bewertung der geschützten Biotope ist neben der erfolgten Kartierung, dass Kataster der gesetzlich geschützten Biotope. Im Bereich der vorgesehenen

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Im Ergebnis der Vorprüfung ist eine Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Bearbeitung der Verträglichkeitsprüfung wäre aber im Bedarfsfall selbstverständlich durch qualifiziertes Fachpersonal nach allen zu beachtenden Regeln der Technik erfolgt.

Laut Aussage des Grundstückseigentümers der bisher als „Naturbadestelle“ eingetragenen Fläche wird angestrebt, den störungsarmen Charakter der Fläche zu erhalten bzw. mögliche Störungen noch weiter zu reduzieren. Die Planung steht dem nicht entgegen. Es ist planerisch nicht angestrebt eine Badestelle zu entwickeln, sondern die Fläche in ihrer bisherigen Prägung zu erhalten. Die saisonale Nutzung der Fläche zum Baden erfolgt maßgeblich durch die Bürgerinnen und Bürger Altwarps bzw. der Siedlung. Diese Möglichkeit soll nicht verloren gehen.

Die Planung trifft keine Festsetzungen, die das FND beeinträchtigen. Auch sonst sind keinerlei Beeinträchtigungen für das FND abzusehen. Das FND wurde mit seiner ungefähren Lage (auf Grundlage der im Geoportal GAIA zugänglichen Informationen) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Fehlerhafte Darstellungen werden ergänzt bzw. korrigiert. Umweltbericht und Biotoptypenkartierung werden überarbeitet.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Naturbadestelle ist die Darstellung der geschützten Biotope zu überarbeiten. Ich verweise hier auf die fehlende bzw. falsche Darstellung der Biotope UER00524; UER 00526 und UER 09999.

Nach § 20 - Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope- des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S.66) in der jetzt gültigen Fassung (abweichende Vorschrift zu § 30 Absatz 2 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 S. 2542) in der jetzt gültigen Fassung) gilt:

(1) Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig:

1. naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
2. naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Allwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
3. Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
4. naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,

Zu beachten ist hier nach § 20 Abs.3 NatSchAG MV:

(3) Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen

Die in der Stellungnahme zitierten Vorgaben des NatSchAG M-V werden im Zuge der Planung berücksichtigt bzw. eingehalten.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Über den Satz 1 hinaus ist eine Ausnahme zuzulassen, wenn es sich um Biotope oder Geotope handelt, die nach dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans entstanden sind, und eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung verwirklicht werden soll. Soweit es sich bei den Biotopen oder Geotopen um Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder um nach § 21 Absatz 1 ausgewählte oder festgesetzte Europäische Vogelschutzgebiete handelt, sind Ausnahmen nur zulässig, wenn auch die Anforderungen von § 34 Absatz 1 bis 5 des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt sind. Bei Ausnahmen, die aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind, finden die Bestimmungen des § 15 Absatz 2 und 6 des Bundesnaturschutzgesetzes über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Anwendung.

Die Belange des § 20 NatSchAG M-V unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Gesetzlicher Alleenschutz nach § 19 NatSchAG MV

Auf dem Plangebiet befinden sich wegebegleitende Baumreihen. Alleen und einseitige Baumreihen sind nach § 19 des NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Ich verweise hier auf den § 19 Abs.1 und 2 NatSchAG M-V der Folgendes ausführt:

(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden gesetzlich geschützten Baumreihen bzw. Alleen sollen erhalten bleiben. Die Planung steht dem Erhalt nicht entgegen. Im Übrigen werden die in der Stellungnahme zitierten Vorgaben des NatSchAG M-V im Zuge der Planung berücksichtigt bzw. eingehalten.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

(2) Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann."

Im Rahmen der Planung ist dem Rechnung zu tragen.

Belange des Alleenschulzes sind nicht abwägbar.

Gesetzlicher Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG MV

In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, die im Bereich der Baugrenzen liegen und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einbestellt worden. Nach Ziffer 3.1.6 des Baumschutzkompensationserlasses besteht nur die Verpflichtung zur Pflanzung von 1:1, für den darüberhinausgehenden Kompensationsumfang besteht ein Wahlrecht, ob gepflanzt oder ob eine Ausgleichszahlung erfolgen soll. Die Gemeinde muss im Antrag auf Ausnahmegenehmigung bereits entscheiden, ob und im welchem Umfang sie von diesem Wahlrecht Gebrauch machen will. Da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung vollständig und abschließend abgearbeitet werden müssen, sind auch verbindlich verfügbare Pflanzstandorte nachzuweisen bzw. zuzuordnen. Es sind deshalb geeignete Pflanzstandorte innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes nachzuweisen und zu sichern.

Die durch die Planung erforderliche Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass kann innerhalb bzw. außerhalb des Plangebiets erfolgen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Der gesetzliche Baumschutz wird im Umweltbericht berücksichtigt.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg - Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen. Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen und es ist der Naturraum zu berücksichtigen, in dem der Eingriff stattfindet es handelt sich hier zum einen um die Arkonasee und zum anderen das vorpommersche Flachland.

Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Küstenschutzstreifen

Nach der Karte des Planbereiches ist ersichtlich, dass Teile des

Der mit der Planung verbundene Eingriff und der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf gem. Eingriffsregelung wird im Zuge der Planung ermittelt.

Ein entsprechender Nachweis wird zu gegebener Zeit erbracht.

Innerhalb des 150-Meter Streifens befinden sich bestehende bauliche Anlagen, für die

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Vorhabengebietes im Küstenschutzstreifen des Haffs (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) liegen. Nach § 29 Abs.1 des NatSchAG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet werden.

Dabei ist zu beachten, dass die Erteilung einer Ausnahme im Ermessen der unteren Naturschutzbehörde liegt. Der Ermessensspielraum für die untere Naturschutzbehörde ist in der Regel erst dann eröffnet, wenn der Gemeinde kein anderer Entwicklungsspielraum im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Verfügung steht. Die Belange des § 29 NatSchAG M-V unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde geprüft. Es wird darauf verwiesen, dass die Unterlagen aus dem Jahr 2009 nur begrenzt nutzbar sind. In Anwendung des Urteils des VGH Hessen vom 02.01.2009,11B 368 08.T zum Flughafen Rhein-Main sind die Daten nur 5 Jahre anwendbar.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Festsetzungen im Sinne des Bestandserhalts aufgenommen wurden. Im Rahmen dieser Festsetzungen sind wesentliche Nutzungsänderungen nicht auszuschließen. In Reaktion auf forst- und wasserrechtliche Belange werden die Bauflächen innerhalb des 150-Meter Streifens verkleinert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist in § 19 Abs. 3 NatSchAG M-V explizit als mögliche Ausnahme erwähnt. Ebendort erwähnt sind außerdem bauliche Anlagen, die (...) das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind. Dies ist hier der Fall.

Da von der Wiedernutzung der Gebäude keine Beeinträchtigungen für das Gewässer zu erwarten sind, hat die Planung keinen Anlass davon auszugehen, dass die Ausnahme verwehrt werden könnte.

Die Planung stellt den Ermessensspielraum der Unteren Naturschutzbehörde keinesfalls in Abrede. Die Alternativlosigkeit des Standorts für die angestrebte städtebauliche Entwicklung ist gegeben. So bestehen Gebäude innerhalb des Gewässerschutzstreifens, die auch aus Effizienzgründen und aus Gründen des Klimaschutzes wieder in Nutzung gebracht werden sollen. Außerdem stehen sie in einem starken städtebaulich-strukturellen Zusammenhang und sind somit unverzichtbar für die Planung. Alternative Flächen für die geplante Entwicklung stehen im Gemeindegebiet sowie weit darüber hinaus nicht zur Verfügung.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag dieser Planung stammt aus dem Jahr 2022. Hierfür wurden Untersuchungen im Zeitraum zwischen August 2021 und Januar 2022 unternommen. Ergänzend wird auf frühere Untersuchungen aus dem Jahr 2009 zurückgegriffen. Um Veränderungen, die sich auf Artenvorkommen auswirken können, festzustellen, wurde eine vergleichende strukturelle Aufnahme durchgeführt. Wie dem vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen ist, wurde dabei auch das Vorhandensein / Bestehen der bekannten Lebensstätten überprüft, aktualisiert und durch eine Fledermauswinterquartierskontrolle ergänzt.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Die Maßnahmen zur Zauneidechse sind zu untersetzen. Es wird aus Sicht der Behörde hinterfragt, ob die geplanten Nutzungen und Maßnahmen VM 6 nicht zu einer Gefährdung der Art auf den offenen Grünflächen führen würde und damit zu einer Schädigung der Art.

Die Belange des § 44 BNatSchG unterliegen nicht der kommunalen Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Aussagen zur Schlingnatter sind als nicht ausreichend zu werten, da die Art einen geringen Aktionsradius hat und ein Vorkommen der Art nicht ausgeschlossen werden kann, sind hier zwingend Ergänzungen vorzunehmen.

Die Maßnahmen für die Ersatzquartiere für die betroffenen Arten die in den Maßnahmen CEF 1 und CEF 2 umgesetzt werden sollen, sind der Planung beizufügen.

Waldumwandlung nach § 15 LWaldG

Da es sich hier um einen Bereich handelt, der unter Umständen der Waldumwandlung unterliegen wird, ist im Rahmen der Planung die

Das in der Stellungnahme genannte Urteil lässt pauschale Aussagen zu erforderlichen Folgeuntersuchungen nach Ablauf von fünf Jahren nicht zu. Auch ist die Vergleichbarkeit nicht gegeben. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung kann mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sich die artenschutzrechtlich relevanten Rahmenbedingungen am dort gegenständlichen Flughafen im fraglichen Zeitraum in einer entscheidend anderen Weise verändert haben, als sich die artenschutzrechtlich relevanten Rahmenbedingungen im Verlauf der letzten Jahre in Altwarp geändert haben.

Die zum Schutz der Zauneidechsen vorgesehenen Maßnahmen sind erprobt und geeignet, die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden. Hierzu zählt auch die Vermeidungsmaßnahme 6 „Kleintierfreundliche Grünflächenpflege“. Eine Schädigung der Art durch die Maßnahme wird daher nicht befürchtet.

Schlingnattern sind potenziell vorhanden, im Zuge der weiteren Planung wird geprüft ob sie mit den Maßnahmen für die Zauneidechse entsprechend mitgeschützt werden, oder andere Maßnahmen erforderlich werden.

Die Durchführung der für den Artenschutz erforderlichen Maßnahmen wird mit dem Erschließungsvertrag gesichert.

Der Umfang der vorgesehenen Waldumwandlung hat sich im Laufe des Planungsprozesses deutlich reduziert. Die noch vorgesehene Waldumwandlung soll

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
	Vermeidbarkeit einer großflächigen Waldumwandlung in den Vordergrund zu stellen.	sich auf das erforderliche Maß begrenzen.
	Dies ergibt aus der Lage des Planvorhabens im Landschaftsschutzgebiet. Es wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine generelle Rodungsgenehmigung im Verfahren auf Waldumwandlung erteilt.	Die Gehölze auf den vorgesehenen Umwandlungsflächen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Eine generelle Rodungsgenehmigung wird daher nicht angestrebt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Rodung einzelner Bäume in Verbindung mit der Waldumwandlung erforderlich wird.
	Es ist im Rahmen der Planung zu prüfen, ob die Möglichkeit zum Erhalt einzelner Bäume besteht bzw. inwieweit der Waldabstand innerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden kann. Es wird empfohlen, die besonders wertvollen Bäume unter Erhalt zu setzen und entsprechend der Planzeichenverordnung auszuweisen.	Grundsätzlich sollen Waldgehölze soweit wie möglich erhalten werden. Da sich die angestrebten Umwandlungsflächen deutlich verkleinert haben, ist nur noch mit überschaubaren Abgängen zu rechnen.
	Bei der geplanten Waldumwandlung ist zu beachten, dass das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde für den Bescheid der unteren Forstbehörde zwingend erforderlich ist. Für Waldumwandlungen in den ausgewiesenen Küstenschutzwald hinein wird das Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.	Eine Umwandlung von Küstenschutzwald wird durch die Planung nicht länger verfolgt.
	<u>Landschaftsschutzgebiet 034 „Haffküste“ (Beschl. Nr. X-5-10362 RdB Neubrandenburg v. Juni 1962 (mit W. v. 15.4.62))</u>	
	Das Plangebiet liegt im LSG „Haffküste“ festgesetzt mit Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet von 1963 (Beschluss-Nr. X-5-10362) und mit der Festsetzung der Erweiterung vom 22.04.1993 durch den Landrat des Kreises Ueckermünde erweitert. Im Landschaftsschutzgebiet ist es nach § 4 der Kreisverordnung mit Stand vom 22.04.1993 verboten, bauliche Anlagen zu errichten.	
	Wir verweisen darauf, dass aus dem Landschaftsschutzgebiet nur die Flächen	Eine Ausgliederung des Flurstücks 1/12 ist für die Planung nicht erforderlich. Die

Nr. **Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise**

zur Ausgliederung geprüft werden, die für eine Bebauung vorgesehen sind. Der Planbereich ist auch auf die Flächen außerhalb des Zaunes bezogen worden. Die Überplanung des Flurstückes 1/12 der Gemarkung Altwarp Flur 9 wird erheblichen Bedenken versehen.

Ziel der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ist es, die natürliche Eigenart und Schönheit der Landschaft zu erhalten und bestehende Störungen und Belastungen zu stoppen.

Da mit dem Vorhaben auch wegen seiner negativen Vorbildwirkung nachteilige Wirkungen zu erwarten sind, liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung (§ 4 Abs.4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung) nicht vor.

Das Bauverbot in der Verordnung war beabsichtigt, um Natur und Landschaft in ihrer spezifischen, die Unterschützstellung tragenden Ausbildung zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Überplanung dieses Flurstücks erfolgt mit bestandssichernden Festsetzungen, was durchaus im Sinne naturschutzfachlicher Belange ist. Besorgniserregende Konflikte bestehen hier nicht. Insbesondere können die auch die seitens der Grundstückseigentümerin geäußerten Befürchtungen eines öffentlichen Strandbads nur auf Missverständnisse beim Lesen der Planunterlagen beruhen. Ein derartiges Vorhaben wird nicht verfolgt.

Insofern der ruinöse Zustand des Kasernengeländes als Störung der natürlichen Eigenart und Schönheit der Landschaft angesehen wird, ist die Planung mit dem angesprochenen Ziel konform. Ungeachtet dessen sind mit der Planung jedoch auch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Diese werden im Zuge der Planung jedoch auf ein erforderliches Maß reduziert.

Die arten dieser Planung ist zweifelhaft, ob der Vergleich mit anderen angestrebten Vorhaben als „*negatives Vorbild*“ tatsächlich standhält.

Laut Verordnung, die am 22.04.1993 im Amtsblatt des Landkreises Ueckermünde bekanntgemacht wurde (abrufbar unter <https://www.kreis-vg.de/Landkreis/Naturschutz/Landschaftsschutzgebiete-LSG-> Zugriff am 27.10.2022), erstreckt sich der Schutzgegenstand des Landschaftsschutzgebiets auf:

„(...)Uferbereiche und zahlreiche charakteristische Landschaftsformen (...)“ Dabei sind „*insbesondere*“ (also nicht ausschließlich) genannt:

- Gewässer des Oderhaffs mit charakteristischen Küstenformen
- Landschaften küstennaher Endmoränen und Sander
- (...)

Kiefernforste und -Wälder sind hier zwar nicht explizit genannt, zählen aber mit Sicherheit implizit zu den geschützten *charakteristischen Landschaftsformen*.

Durch die Planung gehen keine Eingriffe in die vorhandene Küstenform einher. Die

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Die Erteilung einer Befreiung ist im vorliegenden Fall nicht möglich.
Die Versagung der Befreiung führt hier nicht zu einer beabsichtigten Härte, da die vorgesehenen Nutzungen bisher nicht auf dem Standort vorhanden waren. Überwiegende Gründe des öffentlichen Gemeinwohls/Interesse sind mit der vorgesehenen Nutzung nicht zu verbinden.

Im § 15 BNatSchG, der Eingriffsregelung, findet man implizit das öffentliche Interesse wieder. Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Die genannten "anderen Belange" sind nicht nur, aber auch und vor allem öffentliche Interessen, denen regelmäßig ein höheres Gewicht eingeräumt wird als "nur" privaten Interessen.

Im Zuge des Verfahrens ist das öffentliche Interesse nachzuweisen.

Eingriffe in den bestehenden Kiefernforst werden im Zuge der Planung auf ein erforderliches Maß reduziert. Bezogen auf die Gesamtheit des Kiefernforsts ist aus Sicht der Planung nicht abzusehen, dass dessen tragende Ausbildung beeinträchtigt wird.

In der Verordnung ist außerdem die Funktion des Landschaftsschutzgebiets als „Pufferzone für Schutzgebiete mit höheren Schutzstatus“ als Schutzgegenstand bestimmt. Diese Funktion nimmt das Landschaftsschutzgebiet hier vor allem gegenüber den angrenzenden Natura2000-Gebieten ein. Angesichts der vorliegenden Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- oder Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete einhergehen. Die „Pufferzone“ als Schutzgegenstand wird demnach in ihrer tragenden Ausbildung wohl auch nicht negativ berührt sein.

In oben genannter Verordnung sind überwiegende Gründe des *Gemeinwohls* als möglicher Befreiungsgrund genannt, nicht das *Gemein-Interesse* oder ein überwiegend *öffentliches Interesse*. Insofern kann die Einschätzung nachvollzogen werden.

Der Begründung waren bereits zum Vorentwurf Ausführungen bzgl. des öffentlichen

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Eine umfassende Begründung ist vorzunehmen.

Interesses zu entnehmen. Diese sind nunmehr ausführlicher formuliert. Zweifel daran, dass die Planung im überwiegend öffentlichen Interesse liegt, sollten sich damit ausschließen.

Es wurde eine umfassende Begründung vorgenommen.

Da das Vorhaben nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden kann, bedarf es einer Ausgliederung (Aufhebung der Landschaftsschutzgebietsverordnung). Das Verfahren zur Ausgliederung des Vorhabengebiets muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde muss dazu Öffentlichkeit und anerkannte Naturschutzverbände beteiligen.

Das Ausgliederungsverfahren wird mit dem Verfahren zur Ausgliederung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet eingeleitet. Ein entsprechender Antrag wird vorbereitet und auf Grundlage des Entwurfstandes (als gesicherter Verfahrensstand) bei der zuständigen Behörde gestellt.

Um die Eröffnung des Ausgliederungsverfahrens durchführen zu können, sind die vollständigen Unterlagen in unserer Behörde einzureichen. Es sind die kompletten Planunterlagen (6-fach) einzureichen (Begründung des Ausgliederungsantrages, Kartenteil, Begründung zum B-Plan, AFB, FFH-VU, Darstellung des Plangebietes im Maßstab 1:10000 und ein Flurkartenauszug). Über den Ausgang des Verfahrens können im Vorfeld keine Aussagen getroffen werden. Das Verfahren kann erst bei einem gesicherten Verfahrensstand eröffnet werden. Die Unterlagen können auch digital zur Verfügung gestellt werden.

Wir verweisen darauf, dass Landschaftsschutzverordnungen in der Bauleitplanung als höherrangiges Recht zu beachten sind.

Die Landschaftsschutzverordnung des Landkreises wird wie bereits skizziert berücksichtigt. Wir verweisen darauf, dass sich die Planungshoheit der Gemeinde Altwarp als Teil ihrer kommunalen Selbstbestimmung im Art. 28 Abs. 2 GG begründet.

4. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

4.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

4.1.2 SB Abfallwirtschaft/Altlasten

Die Belange der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde sind Teil des

Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
	vorliegenden Bebauungsplans.	
	<u>4.1.2 SB Immissionsschutz</u> Die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde sind im o.g. B-Plan berücksichtigt.	Keine Abwägung erforderlich.
	<u>4.2 SG Wasserwirtschaft</u> Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 21.02.2022 im Scoping-Verfahren (Az.:174-22) hat weiterhin bestand.	Keine weitere Abwägung erforderlich.
B1-10	Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Stellungnahme eingegangen am 19.08.2022	
	Wir teilen Ihnen (dazu) mit, dass in den von Ihnen geplanten Bereichen weder Flurstücke der Landgesellschaft noch von uns verwaltete Flächen des Landes M-V betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.
B0-11	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Stellungnahme vom 02.08.2022	Die Stellungnahme vom 02.08.2022 erreichte die Gemeinde erst nach Beginn der frühzeitigen Beteiligung, so dass sie nicht mehr in die Bearbeitung des Vorentwurfs einfließen konnte. Die in der Stellungnahme zum Ausdruck gebrachten raumordnerischen Belange werden im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt.
	Mit dem o. g. Bebauungsplan soll eine Liegenschaft (32,3 ha), die bis in die 90er Jahre militärisch genutzt wurde, städtebaulich geordnet und ausgebaut werden. Dazu soll eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe-, touristischen-, kulturellen- sowie Freizeitznutzungen ermöglicht werden. Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusentwicklungsraum und in	Die Belange der Tourismusräume und des Trinkwasserschutzes werden durch die Planung berücksichtigt. Dies erfolgt insb. durch die Ermöglichung von

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Dementsprechend sind hier die Belange der Tourismusräume (3.1.3 (6) RREP VP) sowie des Ressourcenschutzes Trinkwasser (5.5.1 (2) RREP VP) zu berücksichtigen.

Eine zivile Nutzung der ehemals militärisch genutzten Fläche mit einer touristischen Hauptausrichtung entspricht dem Grundsatz 4.3.4 (3) RREP VP. Um das Vorhaben und auch die Raumbedeutsamkeit beurteilen zu können, sind weitere Angaben notwendig:

- Vorhandene Nutzungen im Bestand mit Kapazitätsangaben (Gewerbeneinheiten, Wohneinheiten...)
- Anzahl der geplanten Kapazitäten (Dauerwohneinheiten, Ferienwohneinheiten, Hotelbetten, Campingstellplätze)

- Was für ein Konzept soll mit der geplanten Mischnutzung umgesetzt werden? (Eigentlich trennt der Gesetzgeber durch die Baunutzungsverordnung unterschiedliche Nutzungen um Nutzungskonflikte, im Sinne einer städtebaulichen Ordnung, zu vermeiden.)

- Wer soll mit dem Konzept als Zielgruppe angesprochen werden?

- Soll die Anlage den örtlichen Bedarf decken oder soll die Anlage eine touristisch

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Tourismusvorhaben mit geeigneten Festsetzung zu möglichen Kapazitäten.

Die Begründung des Vorentwurfs enthielt zu den genannten Punkten bereits umfangreiche Angaben. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde die Begründung um detaillierte Kapazitätsangaben ergänzt. Festsetzungen zur Begrenzung der Kapazitäten wurden in die Planung aufgenommen.

Die Frage nach dem Konzept hat sich durch Rücksprachen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung geklärt. Das Nutzungskonzept, dass der Entwurfsbearbeitung zugrunde liegt, wird der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigelegt.

Der Gesetzgeber sieht in der Baunutzungsverordnung die Möglichkeit vor, die Art der baulichen Nutzung über ein sogenanntes Sonstiges Sondergebiet zu bestimmen (§ 11 BauNVO). Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Am Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für § 11 BauNVO besteht kein Zweifel. Nutzungskonflikte – etwa hinsichtlich möglicher Immissionen - werden in der Begründung thematisiert. Die Planung wird zum Zweck der geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgestellt, dies ist in der Begründung ersichtlich, insbesondere unter Punkt 3.1 zum Städtebaulichen Konzept.

Das Nutzungskonzept richtet sich an eine überregionale Zielgruppe. Die Begründung sowie das beiliegende Nutzungskonzept geben hierrüber detailliert Auskunft.

Es wird davon ausgegangen, dass die Frage darauf abzielt, ob die Planung auf den

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
	motivierte Nachfrage wie zum Beispiel Zweitwohnsitze bedienen? - Welche Anforderungen nach sozialen Infrastrukturen entsteht aus dem Konzept und wo sollen diese betrieben werden?	Eigenbedarf der Gemeinde beruht, oder worin sich der Bedarf insb. für Wohnungen sonst begründet. Die Aussagen hierzu werden in der Begründung konkretisiert. Die Begründung wird um Angaben zu sozialen Infrastrukturen ergänzt.
B1-11	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Stellungnahme vom 28.03.2023 mit dem o. g. Bebauungsplan soll eine Liegenschaft (32,3 ha), die bis in die 90er Jahre militärisch genutzt wurde, städtebaulich geordnet und ausgebaut werden. Dazu soll eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe-, touristischen-, kulturellen- sowie Freizeitnutzungen ermöglicht werden. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 02.08.2022 wurden der Gemeinde die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt und um weitere Angaben gebeten. Auf Grundlage des vorgelegten Entwurfs erneuere ich meine Forderung vom 02.08.2022: Eine zivile Nutzung der ehemals militärisch genutzten Fläche mit einer touristischen Hauptausrichtung entspricht dem Grundsatz 4.3.4 (3) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. Um das Vorhaben und auch die Raumbedeutsamkeit beurteilen zu können, sind weitere Angaben notwendig: - Vorhandene Nutzungen im Bestand mit Kapazitätsangaben (Gewerbeeinheiten, . Wohneinheiten...) - Anzahl der geplanten Kapazitäten (Dauerwohneinheiten, Ferienwohneinheiten, Hotelbetten, Campingstellplätze)	Die Stellungnahme vom 28.03.2023 ist, bis auf einige Passagen, identisch mit der obigen Stellungnahme vom 02.08.2022. Die gleichlautenden Stellen werden im Zuge der Abwägung wie oben stehend (B0-11) behandelt. Der Vorentwurf enthielt im Vergleich zur Planungsanzeige bereits deutlich umfangreichere Angaben. (siehe oben)

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
	<ul style="list-style-type: none">- Wer soll mit dem Konzept als Zielgruppe angesprochen werden?- Soll die Anlage den örtlichen Bedarf decken oder soll die Anlage eine touristisch motivierte Nachfrage wie zum Beispiel Zweitwohnsitze bedienen?- Welche Anforderungen nach sozialen Infrastrukturen entsteht aus dem Konzept und wo sollen diese betrieben werden? <p>Die geplanten Kapazitäten und Nutzungen sind zwingend durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern.</p> <p>Die Baugebiete und Nutzungen sind in dem vorgelegten Entwurf nicht ausreichend bestimmt.</p> <p>Zusammenfassung: Zur Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme sind die Planunterlagen um die zuvor genannten Anforderungen zu ergänzen. Ich biete vor einer Weiterführung des Planverfahrens ausdrücklich eine Ortsbegehung und ein Plangespräch in der Gemeinde an.</p>	<p>Grundsätzlich werden die möglichen Kapazitäten im Plangebiet durch das Zusammenspiel aller getroffenen Festsetzungen begrenzt. Hierbei sind vor allem die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur maximalen Anzahl von Wohnungen in bestimmten Gebäuden relevant. Diese Festsetzungen wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung geändert bzw. aufgestellt soweit städtebauliche Gründe hierzu vorliegen.</p> <p>Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in den Planunterlagen hinreichend bestimmt. Im persönlichen Gespräch wurden Missverständnisse, die beim Lesen des Plans aufgetreten sind, ausgeräumt.</p> <p>Bei einem persönlichem Gespräch im Rahmen einer Ortsbegehung wurde vereinbart, die Planunterlagen in enger Abstimmung mit dem AfRL VP weiterzubearbeiten. Dies geschah unter anderem durch ein Gespräch am 01.10.2024, bei dem ergänzte Angaben zum Nutzungskonzept sowie die Festsetzung zur Anzahl möglicher Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB besprochen wurden. Den durch das AfRL VP vertretenen Belangen wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens Rechnung getragen.</p>
B1-12	REMONDIS Vorpommern Greifswald aus dem Protokoll des Scoping-Termins vom 18.08.2022	
	<p>Herr H.: Für ihn ist wichtig zu wissen, wie viele Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten entstehen, um ein Abfallkonzept entwickeln zu können. Die Abholung auf einem</p>	<p>Im Zuge der Planung wurde die Anzahl möglicher Wohn- und Gewerbeeinheiten stark eingegrenzt. Da es sich aber nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan,</p>

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Privatgelände ist vorstellbar, wenn die Gefäße mit den Fahrzeugen gut erreichbar sind.

Stellungnahme vom 02.09.2022

Aufgrund der noch nicht festgelegten Nutzung des Geländes, sollte ein Entsorgungskonzept über alle anfallenden Abfälle erstellt und der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt werden.

Dem Punkt Müllfassung und Entsorgung stimmen wir zu. Alle weiteren Anmerkungen wurden mit dem Planer am 18.08.2022 bei einem Scopingtermin besprochen.

B1-13 Bergamt Stralsund

Stellungnahme vom 22.08.2022

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplan Nr. 6/2020 "Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" der Gemeinde Altwarp berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

sondern um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, werden wesentliche Entscheidungen zum Abfallkonzept erst auf der Ebene der Vorhabenplanung bzw. des Bauantrags getroffen werden. Die für dreiaxsig Müllfahrzeuge erforderlichen Straßenquerschnitte und Kurvenradien werden bei der Planung berücksichtigt. Die Vollzugsfähigkeit der Planung hinsichtlich der Abfallentsorgung wird damit als grundsätzlich gegeben eingeschätzt.

Die Zustimmung wird begrüßt. Das Nutzungskonzept ist nun deutlich konkreter gefasst und langfristig angelegt. Es soll im Zuge verschiedener Phasen realisiert werden. Da es sich bei dem Bebauungsplan aber nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um eine sogenannte „Angebotsplanung“ handelt, werden wesentliche Entscheidungen, die auf ein mögliches Abfallkonzept rückkoppeln könnten erst auf der Ebene der Vorhabenplanung bzw. des Bauantrags getroffen werden. Die Planung steht einer effizienten Entsorgung jedoch keinesfalls entgegen. Die Begründung wird ergänzt, um eine mögliche Lösung der Entsorgung zu skizzieren.

Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp
B1-14	Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern	
	Stellungnahme vom 15.08.2022	
	<p>Das Plangebiet ist ca. 32,3 ha groß. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Ortsteil Altwarp-Siedlung an und wird im Westen durch ein Wasserwerk, im Süden durch die L 31 „Nordstraße zwischen Altwarp und Ueckermünde“ und im Norden durch Gehölzflächen und das Stettiner Haff begrenzt. Mit dem Bebauungsplan soll eine Wiedernutzbarmachung einer ehemals militärisch genutzten Fläche unmittelbar am Stettiner Haff unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der historischen Kaserne erfolgen. 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. Die kasernenartige Struktur soll erhalten und ergänzt werden.</p> <p>Die Gemeinde Altwarp liegt lt. Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern in einem Tourismusentwicklungsraum. In diesen Räumen soll der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln.</p> <p>Die Planung entspricht dem Grundsatz. Insofern kann aus touristischer Sicht der Planung zugestimmt werden.</p>	Die Zustimmung wird begrüßt.
B1-15	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	
	Stellungnahme vom 24.08.2022	
	<p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 28.02.2022 keine Stellungnahme ab. Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie,</p>	Keine Abwägung erforderlich.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregung, Bedenken und Hinweise

von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.

B1-16 Landesforst Mecklenburg-Vorpommern. Forstamt Torgelow

aus dem Protokoll des Scoping-Termins vom 18.08.2022

Herr K.: Die grobe Waldfeststellung (vom Mai 2020) ist im Großen und Ganzen maßgeblich. Prüfung inkl. genauer Betrachtung z.B. versiegelter Flächen wird vor Ort erfolgen. Die Feststellung der Waldflächen soll wohlwollend geprüft werden.

Ohne einer abschließenden Entscheidung vorzugreifen, sieht er innerhalb der Küstenschutzlinie (300 m lt. Waldgesetz) keine Chance zur Umwandlung von Waldflächen. Hierfür seien die Hürden sehr hoch.

Stellungnahme vom 06.09.2022

Die Überprüfung des o.g. Sachverhaltes hat ergeben, dass sich das geplante Vorhaben, im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Torgelow, in Waldnähe befindet. Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten.

Ausnahmen regelt die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 zuletzt geändert 01. Dezember 2019 (GVBl. M-V S. 808).

Die Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG, die durch die untere Forstbehörde festgestellt worden sind, werden in der Übersichtskarte (siehe Anlage) dargestellt. Diese Karte stimmt nicht in allen Bereichen mit den dargestellten

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Die grobe Waldfeststellung liegt der Planung bereits im Vorentwurf zugrunde. Nach Begehung des Plangebiets am 20.03.2024 mit den Mitarbeitern des Forstamtes wurde ein Plan zur Waldfeststellung erarbeitet. Diesem wurde seitens des Forstamtes mit der Mail vom 30.04.2024 zugestimmt. Diese Waldfeststellung wurde in den Plan eingearbeitet und berücksichtigt.

Im weiteren Planungsverlauf wird im Küstenschutzwald von einer Waldumwandlung abgesehen.

Die festgestellten Waldflächen wurden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung eingetragen. Die Planung trifft geeignete Festsetzungen, um die Gefahren durch Windwurf und Waldbrand zu reduzieren. Hierfür ist insbesondere eine Waldrandgestaltung vorgesehen (festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum“). Außerdem lassen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine bauliche Nutzung der Waldabstandsflächen nur insofern zu, da sie mit den forstrechtlichen Ausnahmebestimmungen in § 3 Abs. 2 WAbstVO konform gehen.

Die in der Stellungnahme mitgeteilten Waldflächen wurden mit der Waldfeststellung, der am 30.04.2024 durch das Forstamt zugestimmt wurde, aktualisiert und konkreter dargestellt. Sie lagen im Nachgang der weiteren Bearbeitung des Entwurfs zugrunde.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Waldflächen auf der Planzeichnung der vorgelegten Unterlagen überein. Dies wäre seitens des Planungsbüros anzupassen.

Mit dem Erwerb von Wald gehen gesetzliche Rechte und Pflichten auf den Eigentümer, hier die Ritawerda Verwaltungsgesellschaft mbH, einher. Nach § 1 Abs. 3 LWaldG ist der Waldbesitzer in der Pflicht, den Wald zu schützen und diesen in seiner Funktions- und Ertragsfähigkeit zu erhalten.

Der Waldbesitzer ist nach § 11 Abs. 2 LWaldG i. V. m. § 12 Abs. 1 LWaldG zudem verpflichtet, seinen Wald nach den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft zu bewirtschaften und zu pflegen, sodass die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes auf Dauer und nachhaltig erbracht werden.

In dem nun vorliegenden Vorentwurf des B-Plan Nr. 06/2020 der Gemeinde Altwarp, geht es um ein wieder in Nutzung zu bringendes ehemaliges, nun brachliegendes, Militärgelände. Die auf dem Gelände befindlichen Gebäude, unterschiedlichster ehemaliger Nutzungsart, befinden sich in teilweise ruinösem Zustand. Auf dem Gelände hat sich, neben schon vorher vorhandener Waldfläche, Wald durch Naturverjüngung eingestellt.

Auch eine Einordnung der Fläche als militärische Konversionsfläche schließt formal das Vorhandensein von Wald nicht aus. Für den das Landeswaldgesetz vollumfänglich anzuwenden ist.

Wie auf der Übersichtskarte der Anlage ersichtlich ist, befinden sich alle vorhandenen Gebäude innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes laut § 20 LWaldG M-V. Ausnahmen bilden lediglich die Gebäude Nr. 2, 6, sowie die südlichen Bereiche der Gebäude Nr. 3 und 4 und die nördlichen Bereiche des Gebäude Nr. 13, sowie Nr. 40 in Gänze (Gebäudenummern s. Übersichtsplan Seite 50, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

Der Hinweis ist unstrittig. Keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis ist unstrittig. Keine Abwägung erforderlich.

Mit der aktuellen Waldfeststellung, der am 30.04.2024 durch das Forstamt zugestimmt wurde, befindet sich immer noch ein beträchtlicher Teil der bestehenden Gebäude im Waldabstand. Da es sich bei den Gebäuden um seit Jahrzehnten bestehende Gebäude handelt, kann hier von einem baulich geprägten Waldabstand gesprochen werden. Die Gebäude sollen allerdings vordergründig nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 Nr. 2 WAbstVO M-V wieder in Nutzung gebracht werden. Es soll daher eine Waldrandgestaltung erfolgen, mit deren Hilfe genügend Schutz vor den Gefahren durch Windwurf und Waldbrand gewährleistet werden kann.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Der Begründung des B-Planes nach, sollen auf dem gesamten Gelände, gegliedert in einen nördlichen und einen südlichen Kernbereich, die bereits vorhandenen Gebäude zum Zwecke kultureller Bildung und zu Wohnzwecken verschiedenster Art, wieder in Nutzung gebracht werden, bzw. durch Neubauten ergänzt werden. Laut Unterlagen, Seite 31- Waldbilanzierung, der Begründung, beabsichtigt der Vorhabenträger einen Antrag auf Waldumwandlung für mehrere Flächen zu stellen.

Die Entscheidung über die Genehmigung einer Waldumwandlung obliegt entsprechend LWaldG § 15 Abs. 1 Satz 1 den Forstbehörden, hier dem Forstamt Torgelow.

Aus Sicht der Forstbehörde ist ein Antrag auf Waldumwandlung, um den gesetzlichen Waldabstand für die bereits vorhandenen Gebäude herzustellen, nicht genehmigungsfähig.

Der Wald prägt in Mecklenburg-Vorpommern die Landschaft und gehört zu den Naturreichtümern des Landes. Er ist unverzichtbare Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dieser Grundsatz ist im Landeswaldgesetz verankert. Der Wald ist wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu erhalten und zu mehren. Dieser gesetzliche Walderhaltungsauftrag ist im § 1 LWaldG verankert.

Aufgrund seiner großen Bedeutung und zum Schutz des Waldes hat der Landesgesetzgeber die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Bodennutzungsart an hohe rechtliche Hürden geknüpft. Eine Waldumwandlung ist eine Ausnahme, kein Regelfall und bedarf nach §15 Abs. 4 LWaldG des

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Mittlerweile wird von den meisten, der ursprünglich geplanten Umwandlungsflächen abgesehen. Lediglich zwei untergeordnete Umwandlungsflächen sind noch erforderlich um das geänderte Nutzungskonzept realisieren zu können.

Da sich der Umfang der angestrebten Waldumwandlung deutlich reduziert hat, sieht die Planung einer positiveren Einschätzung hinsichtlich der Umwandlungsgenehmigung entgegen.

Der Walderhaltungsauftrag gem. § 1 LWaldG M-V wird nicht in Abrede gestellt. Jedoch sieht der Gesetzgeber auch die Möglichkeit vor, Waldflächen umzuwandeln. Die Stellungnahme geht selbst auf diese Möglichkeit und die für sie erforderlichen Hürden ein. Das überwiegend öffentliche Interesse an der Waldumwandlung wird im Zuge der jeweiligen Umwandlungsanträge begründet.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Nachweises, dass ein anderer öffentlicher Belang dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Waldes überwiegt.

Laut § 15 Abs. 4 LWaldG ist die Genehmigung zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

Hinzu kommt erschwerend, dass innerhalb eines Bereiches von 300m landeinwärts ab Küstenlinie („Haff“-linie) der Wald wegen seiner besonderen Funktion als Küstenschutzwald einem besonders strengen Schutz unterliegt und sehr strenge Maßstäbe an seine dauerhafte Funktionsfähigkeit zu stellen sind.

Der öffentliche Belang wird vom Vorhabenträger auf Seite 29, der Begründung des B-Planes 06/2020, unter Punkt 3.9. - Wald, dargestellt. Fraglich aus Sicht der Forstbehörde ist das dargestellte touristische Interesse, in einer bereits von Urlaubern geprägten Region. Für die ländliche Region des Stettiner Haffes steht ein bereits gut ausgebautes Netz an Unterkünften zur Verfügung.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Der Küstenschutzwald (bis zur 300 m – Linie) wird im Zuge der weiteren Planung nicht mehr zur Umwandlung vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem vom LEP-MV als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesenen Bereich. Hier wird der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen. Ferner sollen diese Vorbehaltsgebiete bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. Im RREP-VP heißt es weiter: *„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.“* und: *„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.“* Dieser raumordnerischen Interessensbekundung am Tourismus in der Region wird seitens der Planung nachgekommen. Die Begründung gibt hierzu Auskunft.

Seitens des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern liegt eine Stellungnahme vom 15.08.2022 vor. Die mit der Planung angestrebten touristischen Vorhaben werden demnach begrüßt.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Das in Aussicht stellen einer Ausgleichspflanzung, bzw. -zahlung (s. S. 31, Begründung des B-Plan 06/2020), für die Entscheidung über eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht von Belang.

Denn der primäre Gesetzeszweck ist der Schutz des vorhandenen Waldes! Das Landeswaldgesetz dient in erster Linie der Walderhaltung und unterscheidet dabei nicht nach Entstehungsart oder Eigenschaften des Waldes. Die individuell bzw. subjektiv definierte Wertigkeit eines Waldes kann damit ebenfalls kein ausschlaggebendes Kriterium im Rahmen des Entscheidungsprozesses über eine Waldumwandlung sein. Nach § 15 Abs. 5 LWaldG ist der Antragsteller zwar zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Waldumwandlung verpflichtet, dies verlangt jedoch zuerst ein zustimmendes Genehmigungsverfahren.

Nach § 3 Abs. (1) der Waldabstandsverordnung, dürfen Unterschreitungen des

Die bestehende touristische Vorprägung der Region steht dem öffentlichen Interesse an der weiteren Entwicklung des Tourismus grundsätzlich nicht entgegen. Zwar betrifft das Phänomen des sogenannten „over-tourism“ tatsächlich auch touristische Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Hier äußert es sich jedoch vor allem durch die Umwandlung von Wohnraum zu Ferienwohnungen sowie durch Wohnraumknappheit. Einer solchen Entwicklung beugt die Planung vor, indem sie neben den touristischen und weiteren gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen vorsieht. Dem durch die ermöglichten touristischen und anderen gewerblichen Vorhaben entstehenden Wohnraumbedarf kann somit innerhalb des Plangebiets nachgekommen werden.

Für die touristischen Vorhaben im Plangebiet gelten außerdem Grenzwerte, die seitens der Raumordnung aufgestellt wurden. Die Grenzwerte werden durch die Planung nicht überschritten. Um die Gewichtung des Tourismus richtig einordnen zu können, sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die Planung kein reines Tourismus-Vorhaben anstrebt, sondern eine Mischnutzung, u. A. auch mit Kunst- und kreativwirtschaftlichem Gewerbe und Wohnen. Touristische Nutzungen sind nur ein Teil dieser Nutzungsmischung.

Sollte es aus Sicht des Forstamts Torgelow schädlich sein, den erforderlichen Ausgleich in Aussicht zu stellen, kann in der Begründung auch darauf verzichtet werden. Der Vermerk ist aus Sicht der Planung jedoch allein schon aus Transparenzgründen geboten: Bürgerinnen und Bürger, die sich für die Planung interessieren, sollten darüber aufgeklärt werden, dass für Wald, wenn er denn umgewandelt werden darf, eine Kompensation erfolgt. Wie diese erfolgt, liegt selbstverständlich nicht im Ermessen der Planung.

Ein Unterschreiten der Abstandsregelung soll nur nach Maßgabe des § 3 Abs. 2

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (Beispielsweise Seminarräume, Ausstellungen, Werkstätten). Demzufolge ist auch die Möglichkeit zur Errichtung neuer baulicher Anlagen auf dem Gelände eingeschränkt.

Dies trifft ebenso auf Tinyhouses, Waldsaunen, und Campingplätze zu, die derzeit im B-Plan 06/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes liegen.

Für die geplante Errichtung von Aussichtstürmen oder Waldspielplätzen innerhalb des Waldes, wäre die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 anzuwenden. Hier ist insbesondere der § 2 Abs. 5 zutreffend, nachdem Ausnahmen für Bebauungen, die ihrer Zweckbestimmungen nach unmittelbar am oder im Wald stehen müssen, zugelassen werden können.

Auch die Bezeichnung „Kunstwald“ wäre weiter auszuführen.

Nach § 29 Abs. (4), (5) LWaldG „Sonstige Benutzungen des Waldes“, bedarf es zur Anlage von Beschilderungen oder Aufstellen von ausgewählten, einzelnen Kunstwerken einer Genehmigung durch die untere Forstbehörde.

Um die beabsichtigten kulturellen und wohnlichen Ziele zu verfolgen, ist die Nutzungsart der vorhandenen Gebäude ausschlaggebend. Handelt es sich bereits um Wohnbebauung, so ist ein Ausbau, eine Instandsetzung und Modernisierung innerhalb des Bestandes auch innerhalb des Waldabstandes möglich. Denn laut Bestandsschutz des Baurechtes sind Gebäude geschützt, die rechtmäßig errichtet wurden. Die Rechtssicherheit gilt auch dann, wenn sich in

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

WAbstVO erfolgen. Hiermit kann auf großflächige Waldumwandlungen verzichtet werden. Außerdem wird mit der beabsichtigten Waldrandgestaltung ein positiver Beitrag zur Entwicklung der bestehenden Waldflächen geleistet.

Die im Vorentwurf noch geplanten Flächen für Tinyhouses und Waldsaunen werden nicht länger verfolgt. Eine Fläche für Campingplätze ist zwar weiterhin vorgesehen, allerdings befindet sich diese nicht innerhalb des Waldes und soll ebenfalls nur nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 WAbstVO realisiert werden.

Diese Einschätzung wird begrüßt.

Die Bezeichnung „Kunstwald“ war lediglich der Titel des Sonstigen Sondergebiets „SO Mitte Kunstwald“. An dieser Bezeichnung wird jedoch nicht festgehalten.

Es ist davon auszugehen, dass die Planinhalte den Anforderungen, die sich an eine Genehmigung nach § 29 Abs. (4), (5) LWaldG stellen, nicht entgegensteht.

Die Planung strebt die Wiedernutzung des Geländes an. Bestehende Nutzungen lassen sich nur für wenige Gebäude argumentieren. Dies ist auch ein Grund, warum die Planung überhaupt erforderlich ist. Im Zuge der Planung wurde jedoch geprüft, welche Nutzungen in der Vergangenheit stattfanden. Die Begründung wurde um Angaben diesbezüglich ergänzt.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

der Zwischenzeit die Gesetze geändert haben, daher wären die Gebäude dann nicht von dem Verbot des § 3 Abs. (1) Waldabstandsverordnung betroffen.

Eine beantragte Nutzungsartenänderung, innerhalb des Waldabstandes, für vorhandene Gebäude, ist wiederum seitens der Forstbehörde nicht genehmigungsfähig, wenn nach der Änderung der § 3 Abs. (1) WAbstVO M-V zutrifft.

Der Bestandsschutz beschränkt sich in seinem Umfang auf den Schutz des Vorhandenen. Er enthält keinen Anspruch auf Änderung einer ausgeübten Nutzung bzw. auf eine Erweiterung oder einen Ersatzbau. Bestandsschutz ist damit in erster Linie Bestandsnutzungsschutz.

Erhaltungsmaßnahmen in Gestalt von Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Reparatur- und/oder Unterhaltungsarbeiten sind im Bestandsschutz möglich. Dies schließt auch Modernisierungsmaßnahmen ein.

Aufgrund des oben erläuterten Sachverhaltes in diesem Einzelfall, in Ausübung meines pflichtgemäßen Ermessens entsprechend LWaldG M-V und nach Abwägung der Interessen der am Verfahren Beteiligten habe ich mich entschlossen, dem Vorentwurf des B-Plan Nr. 06/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp, in der vorliegenden Form nicht zuzustimmen.

Keine Abwägung erforderlich.

Angesichts der dargelegten Argumentation kann nachvollzogen werden, dass das Forstamt Torgelow dem bisherigen Planungstand nicht zustimmen kann. Im Zuge der weiteren Planung sollen die Inhalte des Bebauungsplans mit den forstrechtlichen Vorgaben in Einklang gebracht werden. Als Grundlage hierfür werden konkretere Aussagen zu möglichen baulichen Nutzungen getroffen.

B1-17 GKU – Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH

aus dem Protokoll des Scoping-Termins vom 18.08.2022

Herr M.: Zwischen dem Wasserwerk und der Überpumpstation östlich des Plangebiets verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 (PVC). Diese Leitung ist aufgrund ihres großen Durchmessers aktuell nicht in Nutzung (Gefahr der Verkeimung aufgrund von zu wenig Durchfluss).

Die benannte Trinkwasserleitung wird nicht länger für die Versorgung des Plangebiets in Betracht gezogen. Die bisher vorgesehene Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche entfällt.

Nr. Stellungnahme bzw. Anregungen, Bedenken und Hinweise

Das Gelände wird aktuell über eine Trinkwasserleitung versorgt, die im Bereich der Landstraße verläuft. Diese bedient in erster Linie den Ortsteil Altwarp-Siedlung. Überlegung ist, das Gelände ebenfalls über diese Trinkwasserleitung zu erschließen. Ein zweiter Anschluss über die Flächen am ehemaligen Heizwerk ist ebenfalls vorstellbar.

Löschwasser kann seitens der GKU nicht vorgehalten werden. Er kann sich aber vorstellen, dass eine Löschwasserversorgung über Löschwasserbrunnen erfolgen kann.

Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde Altwarp

Die Begründung wird ergänzt, um die benannten Erschließungsmöglichkeiten zu verdeutlichen.

Geeignete Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung können insb. innerhalb der Baugebiete untergebracht werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden hierfür angepasst.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 06/2020 "Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" der Gemeinde Altwarp

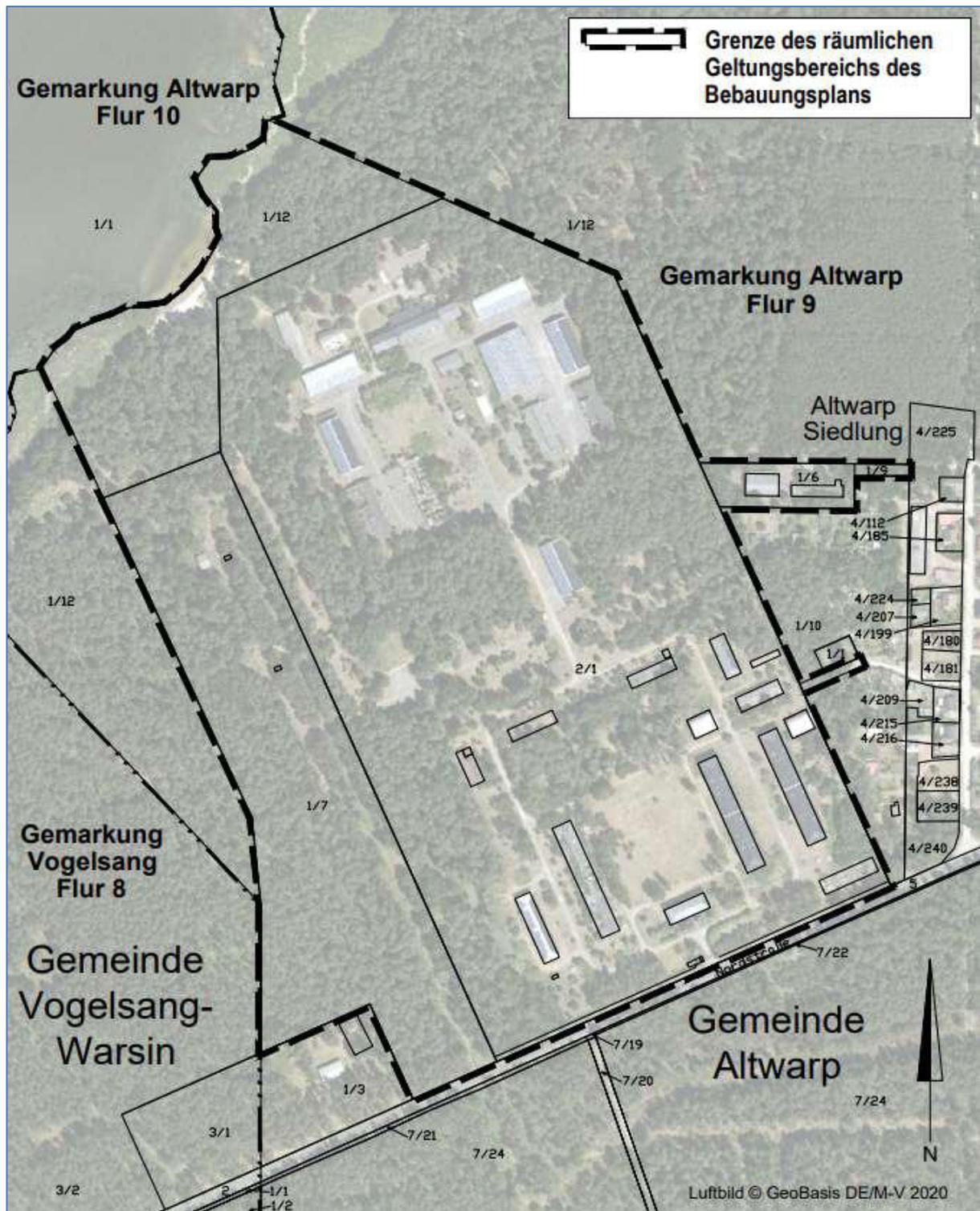


Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/2020 "Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" der Gemeinde Altwarp

Bearbeitung:

Jens Berg

Diplom-Landschaftsökologe

Dr. Juliane Schatz

Diplom-Biologin

Inhalt

1.	Einführung	2
1.1	Vorbemerkung	2
1.2	Rechtliche Grundlagen	2
1.3	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.4	Bearbeitungsschritte	6
1.5	Wirkungen	6
2.	Relevanzprüfung	8
3.	Datenquellen der Bestandsanalyse	18
4.	Kartierungsergebnisse, Potentialeinschätzung und Konfliktanalyse	18
4.1	Vögel	18
4.2	Amphibien	20
4.3	Reptilien	20
4.4	Fledermäuse	20
4.5	Xylobionte Käfer	21
4.6	Falter	21
4.7	Weitere Tierarten	22
5.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	32
5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	32
5.2	CEF-Maßnahmen	34
6.	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	35
6.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie	35
6.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	41
6.3	Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen	48
7.	Gutachterliches Fazit	48
8.	Quellenverzeichnis	48

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„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 Wanderungs-*

- zeiten 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).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

- 1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
- 2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- 3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
- 4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- 5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für

die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- 1. „zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
- 2. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Das ehemalige Militärgelände in der Gemeinde Altwarp an der Nordstraße westlich der Siedlung Altwarp soll zu Wohnzwecken, touristisch, künstlerisch und z. T. gewerblich und für den Sport genutzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 32,3 ha. In den letzten Jahren sind einige Gebäude lediglich zur Lagerung z. B. von Booten genutzt worden. Einige Dachflächen wurden zudem mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Im nördlichen Bereich des Geländes sind einige Hallen bereits stark eingefallen. Ein großer Teil der Planfläche ist mit Gehölzen (überwiegend Kiefern) bestockt.

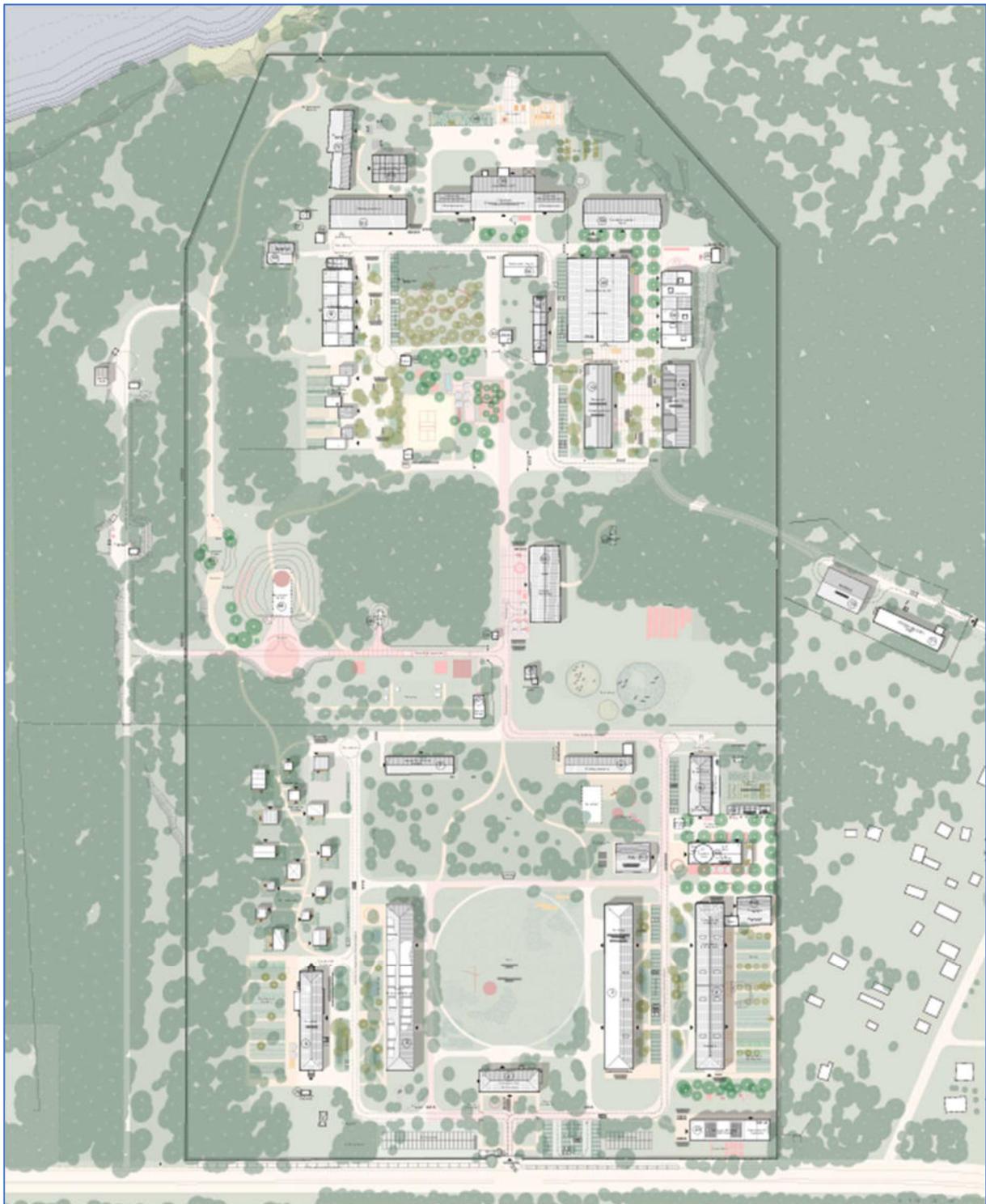


Abb. 2 Masterplan

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen und ist die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfass-

ungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

1.4 Bearbeitungsschritte

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

1.5 Wirkungen

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

Baubedingte potentielle Wirkungen

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, sie sind kurzzeitiger Natur und belasten i. d. R. nur vorübergehend die Umwelt, können allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen. Sie werden z. B. verursacht durch die

Errichtung von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Außerdem zählen dazu:

- zeitweise Flächeninanspruchnahme/Teilversiegelung von Boden durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten;
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von bau- und Transportfahrzeugen;
- Bodenabtrag/-umlagerung durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen;
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr;
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere;
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel;
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen;

Es ist davon auszugehen, dass Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Planes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Eine Zufahrt zum Plangebiet besteht bereits über die vorhandenen öffentlichen Straßen und befestigten Zufahrten.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der geringen Wirkintensitäten und Wirkreichweiten ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Hierzu zählen u. a.

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung);
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen;
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes;
- visuelle Wirkung (optische Störung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes);
- Flächenentzug und Barriereeffekt durch Einzäunung, Bebauung und Verkehrswege/Habitat-/Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);

- ggf. Zerstörung von Lebensstätten durch Rodung von Gehölzen und Veränderungen an Gebäuden (Abbruch, Umbau, Sanierung);

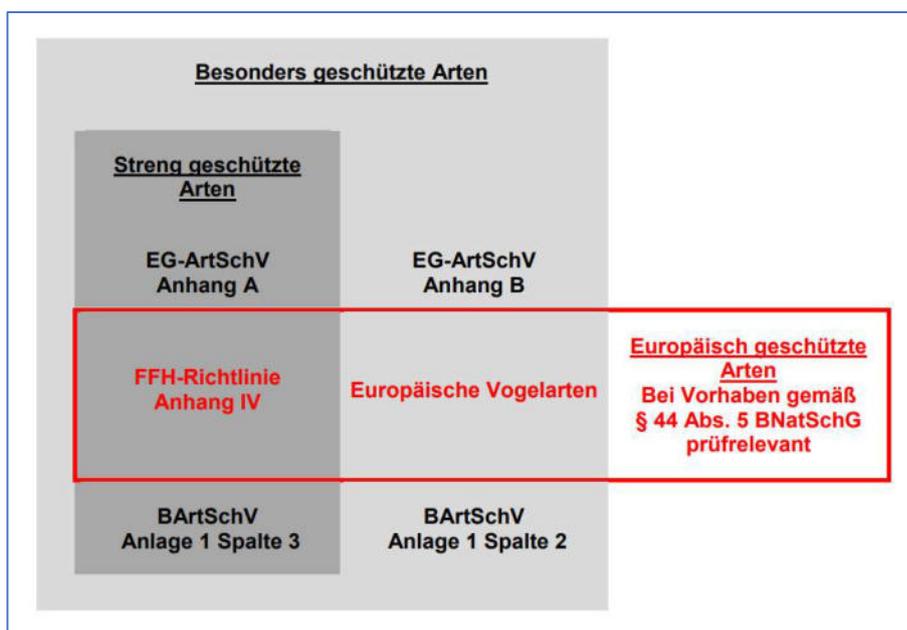
Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen können auf Grund der geringen Wirkintensitäten und Wirkreichweiten ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den geplanten Flächennutzungen (Dauerwohnen, Ferienwohnen, Beherbergung, Sport, Kunst etc.). Es werden jedoch vorwiegend die vorhandenen Gebäude genutzt und die Freiflächen um und zwischen den Bestandsgebäuden. Es ist auf Grund der langjährigen Nutzungsaufgabe mit einer zunehmenden menschlichen Präsenz und zunehmende Emissionen (Lärm und Licht) zu rechnen. Ein Großteil der Flächen verbleibt auf Grund der Bestockung jedoch in einem naturnahen Zustand. Erhebliche Auswirkungen auf naheliegende Biotopflächen sind nicht zu erwarten. Ebenso können erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen auf Grund der geringen Wirkintensitäten und Wirkreichweiten ausgeschlossen werden.

2. Relevanzprüfung

Die Ableitung der relevanten Artenkulissen erfolgt in Tabellenform. Für die Abschichtung der Arten des Anhang IV der FFH-RL und der Europäischen Vogelarten wurden die Tabellen aus den Arbeitshilfen des LUNG M-V zugrunde gelegt. In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die nachfolgend eine vertiefende Betrachtung in Form von Steckbriefen erfolgt. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.



◀ Abb. 3
Das System der geschützten Arten.

Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumsprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände
Amphibien				
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	ja		
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	ja		
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	ja		
<i>Pelophylax lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Reptilien				
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
Fledermäuse				
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	ja		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Myotis brandtii</i>	Brandtfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Myotis mystacinus</i>	Bartfledermaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	ja	geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	notwendig
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus	ja	pot. Vorkommen	notwendig
Meeressäuger				
<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	nein	sehr geringe Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Phoca vitulina</i>	Gemeiner Seehund	nein		
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	nein	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände	
Landsäuger					
<i>Bison bonasus</i>	Wisent	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf	nein	potentielles Vorkommen	nicht notwendig	
<i>Castor fiber</i>	Biber	ja	potentielles Vorkommen	notwendig	
<i>Cricetus cricetus</i>	Europ. Feldhamster	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	ja	potentielles Vorkommen	notwendig	
<i>Lynx lynx</i>	Europäischer Luchs	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig	
<i>Mustela lutreola</i>	Europäischer Wildnerz	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
<i>Sicista betulina</i>	Waldbirkenmaus	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
<i>Ursus arctos</i>	Braunbär	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
Weichtiere					
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	ja	nur wenige rezente Vorkommen in M-V	nicht notwendig	
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel/ Bachmuschel	ja	Nachweise konzentrieren sich auf den westlichen Landesteil	nicht notwendig	
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	ja	kein rezentes Vorkommen in der Region	nicht notwendig	
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	ja	keine geeigneten Habitate vorhanden, nur Reliktorkommen	nicht notwendig	
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	ja	potentielles Vorkommen im Schilfröhricht	notwendig	
Libellen					
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig	
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	ja			
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	ja		Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	ja		keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	ja			
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	ja			
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	ja			
Käfer					
<i>Carabus menetriesi</i> ssp. <i>pacholei</i>	Hochmoor-Laufkäfer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit, Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig	
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichen-/ Heldbock	ja			
<i>Cucujus cinnaberinus</i>	Scharlachkäfer	ja			
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	ja			
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	ja			
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	ja			
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	ja	potentielles Vorkommen	notwendig	
Falter					
<i>Euphydryas aurinia</i>	Skabiosen (Goldener) Scheckenfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig	
<i>Euphydryas maturna</i>	Eschenscheckenfalter	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
<i>Lopinga achine</i>	Geldringfalter	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	ja	Gebiet nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig	
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig	
<i>Maculinea arion</i>	Quendel Ameisenbläuling	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig	
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig	

Fortsetzung Tab. 1 Relevanzprüfung für Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie (nur Anhang II)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumsprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbotstatbestände		
Rundmäuler						
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit bzw. Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig		
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	ja				
<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	ja				
Fische						
<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Baltischer Stör	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit bzw. Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig		
<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	ja				
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	ja				
<i>Alosa fallax</i>	Finte	ja				
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	ja				
<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig		
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	ja	keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit bzw. Gebiet ist nicht als Lebensraum geeignet	nicht notwendig		
<i>Cottus gobio</i> s.l.	Groppe	ja				
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	ja				
<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	ja				
<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	ja				
<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	ja				
<i>Salmo salar</i>	Lachs	ja				
Gefäßpflanzen						
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	ja			keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden bzw. keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig
<i>Apium repens</i>	Kriechender Sellerie	ja				
<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	ja				
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	ja				
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	ja				
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout	ja				
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	ja				
<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	ja				
<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	ja	kein rezentes Vorkommen in MV	nicht notwendig		
<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	ja				
Moose						
<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	ja	keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden bzw. keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit	nicht notwendig		
<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnsglänzendes Sichelmoos	ja				

Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Acrocephalus paludicola</i>	Seggenrohrsänger	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Acitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Aegolius funereus</i>	Rauhfußkauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aix galericulata</i>	Mandarinente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aix sponsa</i>	Brautente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Alca torda</i>	Tordalk			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anas acuta</i>	Spießente			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anas clypeata</i>	Löffelente			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anas crecca</i>	Krickente			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anas penelope</i>	Pfeifente			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anas querquedula</i>	Knäkente			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anser albifrons</i>	Blessgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser anser</i>	Graugans			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Anser canadensis</i>	Kanadagans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser erythropus</i>	Zwerggans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser fabalis fabalis</i>	Waldsaatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anser fabalis rossicus</i>	Tundrasaatgans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Apus apus</i>	Mauersegler			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Aquila chrysaetus</i>	Steinadler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aquila clanga</i>	Schelladler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aquila pomarina</i>	Schreiadler	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Arenaria interpres</i>	Steinwälzer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Asio otus</i>	Waldohreule			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Aythya fuligula</i>	Reiherente			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Aythya marila</i>	Bergente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Aythya nyroca</i>	Moorente	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Branta leucopsis</i>	Weißwangengans			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Burhinus oediconemus</i>	Triel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Buteo lagopus</i>	Rauhfußbussard			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i>	Kleiner Alpenstrandläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. alpina</i>	Nordischer Alpenstrandläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis flammea</i>	Birkenzeisig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carduelis spinus</i>	Erlenzeisig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Certhia familiaris</i>	Waldbaumläufer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Seeregenpfeifer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Charadrius hiaticula</i>	Sandregenpfeifer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Chlidonias hybridus</i>	Weißbart-Seeschwalbe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cinclus aeruginosus</i>	Rohrweihe	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangendler			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus macrourus</i>	Steppenweihe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kembeißer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Columba livia f. domestica</i>	Haustaube			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus corone</i>	Aaskrähel/ Nebelkrähel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Corvus monedula</i>	Dohle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Cortunix cortunx</i>	Wachtel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Cygnus bewickii</i>	Zwergschwan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Dendrocopus major</i>	Buntspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Dendrocopus medius</i>	Mittelspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Emberiza schoeniculus</i>	Rohrammer			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Falco vespertinus</i>	Rotfußfalke			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Ficedula parva</i>	Zwergschnäpper			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Fulica atra</i>	Blässhuhn/Blessralle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Gavia arctica</i>	Prachtaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Gavia stellata</i>	Sternaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Grus grus</i>	Kranich	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Haematopus ostralegus</i>	Austernfischer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Himantopus himantopus</i>	Stelzenläufer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstirnwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BARTSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumsprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Lanius senator</i>	Rotkopfwürger			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Larus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus marinus</i>	Mantelmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus minutus</i>	Zwergmöwe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Larus ridibundus</i>	Lachmöwe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Loxia curvirostra</i>	Fichtenkreuzschnabel			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Lymnocyptes minimus</i>	Zwergschnepfe		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Melanitta fusca</i>	Samtente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Melanitta nigra</i>	Trauerente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Mergus serrator</i>	Mittelsäger			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Miliaria calandra</i>	Graumammer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Motacilla cinerea</i>	Gebirgsstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Motacilla citreola</i>	Zitronenstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Muscicapa parva</i>	Zwergschnäpper	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Netta rufina</i>	Kolbenente			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Nucifraga caryocatactes</i>	Tannenhäher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Oeothlypis oenanthe</i>	Steinschmätzer			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	✓		ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus ater</i>	Tannenmeise			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Parus cristatus</i>	Haubenmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Parus major</i>	Kohlmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Parus montanus</i>	Weidenmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pemis apivorus</i>	Wespenbussard	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phalaropus lobatus</i>	Odinshühnchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phasianus colchicus</i>	Fasan			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Philomachus pugnax</i>	Kampfläufer	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Pica pica</i>	Elster			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Podiceps auritus</i>	Ohrentaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Podiceps griseigena</i>	Rothalstaucher		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Porzana parva</i>	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana porzana</i>	Tümpelsumpfhuhn	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Porzana pusilla</i>	Zwergsumpfhuhn			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Psittacula krameri</i>	Halsbandsittich			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gimpel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Recurvirostra avosetta</i>	Säbelschnäbler	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Regulus ignicapillus</i>	Sommergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Regulus regulus</i>	Wintergoldhähnchen			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Saxicola torquata</i>	Schwarzkehlchen			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sterna albifrons</i>	Zwergseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna caspia</i>	Raubseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Sterna hirundo</i>	Flussseeschwalbe	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen im Vorhabengebiet/ Wirkraum (Lebensraumansprüche/ Verbreitung)	Prüfung der Verbots-tatbestände
<i>Sterna paradisaea</i>	Küstenseeschwalbe	✓	✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sterna sandvicensis</i>	Brandseeschwalbe	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Streptopelia turtur</i>	Tureltaube			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke	✓	✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer	✓		ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus merula</i>	Amsel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule			ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf		✓	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Uria aalge</i>	Trottellumme			ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz		✓	ja	nicht zu erwarten*	nicht notwendig

Erläuterungen:

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

3. Datenquellen der Bestandsanalyse

Als Untersuchungszeitraum standen die Monate August 2021 bis einschließlich Januar 2022 zur Verfügung. Darüber hinaus kann auf eine Erfassung aus dem Jahr 2009 zurückgegriffen werden. Entsprechend wurde eine vergleichende strukturelle Aufnahme durchgeführt, um Veränderungen, die sich auf Artvorkommen auswirken können, festzustellen. Dabei wurde auch das Vorhandensein der bekannten Lebensstätten überprüft, aktualisiert und durch eine Fledermauswinterquartierkontrolle (05.01.2022) ergänzt.

Auf Grund der Ortslage, der Biotopausstattung und der bestehenden Artnachweise ist insbesondere ein Vorkommen und eine Betroffenheit von Brutvogel-, Reptilien- und Fledermausarten möglich.

In 2009 wurden Brutvögel mittels Revierkartierung, Baumhöhlen- und Gebäudekontrollen, Fledermäuse mittels Detektorkartierung, Lautanalyse, Baumhöhlen- und Gebäudekontrollen und xylobionte Käfer (Eremit) mittels Baumhöhlenkontrolle erfasst. Eine Reptilienkartierung war für 2010 vorgesehen, wurde aber nicht mehr beauftragt, so dass nur Zufallsbeobachtungen vorliegen.

4. Kartierungsergebnisse, Potentialeinschätzung und Konfliktanalyse

Die vorhandenen Biotope haben sich nicht wesentlich verändert. Ein großer Teil der Planfläche besteht aus Kiefernwald, der auf Grund des Bestandsalters und der ausgebliebenen Durchforstung vergleichsweise reich an Höhlen ist. Es handelt sich vorwiegend um Spechtschläge und Spechthöhlen, die weiter ausgefault sind, so dass diese als Bruthöhlen und Fledermausquartiere dienen. Der Zustand einiger Gebäude hat sich weiter verschlechtert, dies betrifft insbesondere die Gebäude, deren Dächer nicht im Zuge der Montage von Photovoltaikanlagen repariert wurden. Insbesondere einige der Hallen im nördlichen Bereich des Plangebietes sind vollständig bzw. teilweise eingefallen. An und in den Bestandsgebäuden konnten i. d. R. die bekannten geschützten Lebensstätten wiederentdeckt werden. Insbesondere in den offenen Flächen zwischen den Gebäuden im nördlichen Bereich des Plangebietes sind weitere Gehölze aufgewachsen, so dass der Anteil der Halboffenlandarten sicher abgenommen hat. Das strukturreiche Gebiet ist jedoch weiterhin sehr gut für Reptilien geeignet.

4.1 Vögel

Das Vorkommen der gebäudebesiedelnden Arten Mehlschwalbe, Rauchschnalbe und Hausrotschwanz konnte durch direkte Sichtbeobachtung oder an Hand von saisonalen Besied-

lungsspuren (Nester und Kotablagerungen) bestätigt werden. Ebenso sind die Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Haussperling und Mauersegler) weiterhin vorhanden.

Das Vorkommen des Waldkauzes konnte an Hand von Gewöllen bestätigt werden, auch wenn die Hallen im hinteren Bereich des Plangebietes, welche in der Vergangenheit besonders intensiv genutzt wurden z. T. eingefallen sind und nur wenige jüngere Speiballen vorhanden sind. Neben gebäudebesiedelnden Tierarten sind auf Grund der Biotopausstattung vor allem Halboffenland- und Waldarten zu erwarten. Folgende Artnachweise liegen vor:

Tab. 3 Artnachweise Vögel

Arten	Juli 2009	2021/2022	Status/ Bewertung
Amsel	Reviervershalten	Sichtbeobachtung	Brutvogel
Bachstelze	Reviervershalten	potentielles Vorkommen	pot. Brutvogel
Blaumeise	Reviervershalten	Sichtbeobachtung	Brutvogel
Buchfink	Reviervershalten	Sichtbeobachtung	Brutvogel
Buntspecht	Reviervershalten	Sichtbeobachtung	pot. Brutvogel
Girlitz	Reviervershalten	potentielles Vorkommen	pot. Brutvogel
Graumammer	Brutvogel (2-3 BP)	zunehmende Bestockung	Vorkommen wahrs. erloschen
Grauschnäpper	Sichtbeobachtung	potentielles Vorkommen	pot. Brutvogel
Haubenmeise	Sichtbeobachtung	potentielles Vorkommen	pot. Brutvogel
Hausrotschwanz	Brutvogel (mind. 2 BP)	Nester in Gebäuden	Brutvogel
Haussperling	Reviervershalten	Sichtbeobachtung	Brutvogel
Heckenbraunelle	-	potentielles Vorkommen	pot. Brutvogel
Heidelerche	-	potentielles Vorkommen	pot. Brutvogel
Kleiber	Reviervershalten	Sichtbeobachtung	Brutvogelverdacht
Kohlmeise	Reviervershalten	Sichtbeobachtung	Brutvogel
Mauersegler	Gebäudeanflüge	keine strukturelle Veränderung	Brutvogelverdacht
Mehlschwalbe	Nistplätze an Gebäuden	Nistplätze an Gebäuden	Brutvogel
Mönchsgrasmücke	Sichtbeobachtung	potentielles Vorkommen	Brutvogelverdacht
Neuntöter	Brutvogel (1BP)	zunehmende Bestockung	Vorkommen wahrs. erloschen
Pirol	rufend	keine strukturelle Veränderung	Brutvogel im Umfeld
Rauchschwalbe	Nistplätze in Gebäuden	Nester in Gebäuden	Brutvogel
Ringeltaube	Reviervershalten	keine strukturelle Veränderung	Brutvogel
Rotkehlchen	Reviervershalten	Sichtbeobachtung, rufend	Brutvogel
Schwarzmilan	Brutplatz in der Region	kein Horst im näheren Umfeld	Überflüge
Schwarzspecht	rufend, keine Bruthöhle	keine strukturelle Veränderung	Nahrungsgast
Star	Reviervershalten	keine strukturelle Veränderung	Brutvogel
Waldbaumläufer	Sichtbeobachtung	keine strukturelle Veränderung	Nahrungsgast
Waldkauz	Nahrungsgast	Gewöllfunde	Brutvogel im Umfeld
Waldschnepfe	-	Sichtbeobachtung	Brutvogel im Umfeld
Wintergoldhähnchen	-	Sichtbeobachtung, rufend	Nahrungsgast
Zaunkönig	Reviervershalten	Sichtbeobachtung	Brutvogel
Zilpzalp	Reviervershalten	keine strukturelle Veränderung	pot. Brutvogel

Als Brutvogel konnten z. B. Buchfink, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp nachgewiesen werden. Auf Grund der Zunahme der Bestockung ist das Vorkommen von Grausammer, Neuntöter und Heidelerche unsicher. Es sind Pflegemaßnahmen zu empfehlen, um die Artenvielfalt zu erhalten.

Weitere Artvorkommen sind im Küstenbereich zu erwarten, insbesondere das Uferröhricht nutzende Arten. Hier sind allerdings keine baulichen Veränderungen geplant. Jedoch sind Konflikte bei einer zunehmenden menschlichen Präsenz zu erwarten.

Bei Baumaßnahmen an Gebäuden sind die Artvorkommen zu berücksichtigen, um Konflikte zu vermeiden.

4.2 Amphibien

Im Plangebiet und näheren Umfeld gelangen mit Ausnahme einer Erdkröte 2009 und auch 2021 keine Nachweise. Mit Ausnahme der Haffküste befinden sich keine aquatischen Lebensräume, z. B. Kleingewässer, im näheren Umfeld. Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.

4.3 Reptilien

In 2009 wurde keine gezielte Erfassung von Reptilien durchgeführt, doch es konnten wiederholt zufällig Wald- und Zauneidechsen beobachtet werden. Auf Grund des weiterhin vorhandenen Strukturreichtums wird von einem Fortbestand der Artvorkommen ausgegangen.

Ein sporadisches Auftreten der Schlingnatter ist ebenfalls möglich, da das Vorkommen in der Region belegt ist. Durch die zunehmende Bestockung kommt es zur Abnahme des Strukturreichtums. Es werden Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Artvorkommen empfohlen. Weitere Konflikte sind durch Verkehr und durch Fallenwirkung von Schächten etc. möglich.

4.4 Fledermäuse

Die 2009 festgestellten Art- und Quartiervorkommen können durch die Nachsuche in 2021 bestätigt werden. Bis auf Quartierverluste durch den vollständigen Zerfall von Gebäuden, insbesondere Nr. 28 - Rauhhautfledermauskolonie, konnten die bekannten Lebensstätten der Zwerg- und der Mückenfledermaus bestätigt werden. In 2009 wurden zudem Große Abendsegler als Nutzer der ausgefaulten Spechthöhlen in den Kiefern festgestellt. Es gibt keinen Grund zur Annahme, dass sich daran etwas geändert hat. 2009 wurden darüber hinaus zahlreiche Hinweise auf Winterquartiere in Gebäuden festgestellt, eine Kontrolle wurde jedoch nicht beauftragt. Im Januar 2022 erfolgte eine Winterquartierkontrolle. Der Bunker Gebäude-Nr. 23 weist weiterhin zahlreiche Kots Spuren der Gattung *Pipistrellus* neben dem Zugang auf

(Schwärmverhalten). Jedoch konnten im Bunker keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung festgestellt werden. Es wurde lediglich eine verendete Breitflügelfledermaus gefunden, die sich mit einem Flügel hinter einer Lampe verklemmte. Das Schwärmen steht wahrscheinlich im Zusammenhang mit einer Quartiernutzung an einem Gebäude im Umfeld.

Die übrigen Bunker und ein im Wald liegender stark vermüllter Erdkeller sind aktuell unbesiedelt.

Überwinternde Fledermäuse wurden in den Kellerräumen der Gebäude Nr. 6 und 7 festgestellt. In Gebäude Nr. 6, welches in einem sehr schlechten baulichen Zustand ist, was sich jedoch noch nicht auf den Keller ausgewirkt hat, wurden sechs Wasserfledermäuse, vier Franzenfledermäuse und vier Braune Langohren nachgewiesen. Durch angeschlagene Ziegel sind zudem die Spannkeramikdecken zugänglich bzw. bieten Fledermäusen kaum einsehbare Versteckmöglichkeiten. Um die Einfluglöcher herum sind Spuren zu erkennen, die auf eine rege Nutzung hinweisen. Die gleichen Spuren finden sich auch in den Gebäuden Nr. 5, 7 und 8. In diesen Gebäudekellern gelang jedoch nur der Nachweis eines einzelnen Braunen Langohrs (Gebäude Nr. 7). Insbesondere im Keller des Gebäudes Nr. 6 ist eine hohe Dunkelziffer an überwinternden Tieren zu erwarten.

Konflikte sind bei baulichen Maßnahmen an Gebäuden und durch intensive Lichtemissionen zu erwarten bzw. möglich. Der Keller des Gebäudes Nr. 6 ist möglichst zu erhalten und muss ansonsten ohne Nutzung bleiben, um Störungen zu vermeiden. Durch den zunehmende Bestockung im nahen Umfeld des Gebäudes sind die Ein-/Ausflüge in den Keller bereits erschwert.

4.5 Xylobionte Käfer

Es wurden in 2009 keine Mulmhöhlungen in Gehölzen festgestellt, so dass Vorkommen von z. B. Eremit oder Rosenkäfern ausgeschlossen werden konnten. Nadelgehölze werden zudem höchst selten genutzt, so dass auch aktuell von keiner Besiedlung ausgegangen wird.

4.6 Falter

Bei den Begehungen konnten keine der bekannten Futterpflanzen der relevanten Raupen oder Falter festgestellt werden. Eine Ausnahme stellen Nachtkerzen dar, die neben Weidenröschen von den Raupen als Futterpflanze genutzt werden. Die Erhaltung ist durch Pflegemaßnahmen zu sichern (Offenhaltung von Freiflächen).

4.7 Weitere Tierarten

Auf dem Gelände befinden sich zahlreiche Ameisenhögel. Spuren von Biber und Fischotter wurden nicht beobachtet. Die Uferzone dient dennoch mit hoher Sicherheit als Streifgebiet. Eine Beeinträchtigung des Schilfröhrichts ist nicht zu erwarten und somit auch keine Zerstörung des potentiellen Lebensraumes von Weichtieren, da ein Strandzugang nicht vorgesehen ist. Das Gelände bleibt umzäunt (Zaun und Mauer) und kann nur in größerer Entfernung von der Boddenküste verlassen werden. Tore in Strandnähe werden zurückgebaut.



Abb. 4 und 5 Exkremente und Speiballen des Waldkauzes (Gebäude 27, 29 und 30)



Abb. 6 und 7 Fledermauskot unter einem Hangplatz und Quartierspalt (Gebäude 27, 29 und 30)



Abb. 8 Wand mit zahlreichen Federmauskotspuren und Hangplatz hinter einem Balken (Gebäude 27, 29 und 30)

Abb. 9 Federmauskot unter einem Hangplatz (Gebäude 27, 29 und 30)



Abb. 10 Fledermausbesatz (2009) im Gebälk



Abb. 11 Waldkauz in Gebäude Nr. 29 (2009)



Abb. 12 und 13 Eingefallene bzw. teilweise eingefallene Hallen, die in der Vergangenheit und Heute auch noch in Teile vom Waldkauz und von Fledermäusen genutzt werden.



Abb. 14 bis 17 Am Tor des großen Bunkers (Gebäudes Nr. 23) konnte wie bereits 2009 Kot der Gattung *Pipistrellus* festgestellt werden (Schwärmaktivität), im Bunker wurden jedoch keine geeigneten Versteckplätze gefunden (Spalt-räume), jedoch eine an einer Lampe verendete Breitflügel-Fledermaus (Männchen).



Abb. 18 Der kleine Bunker (Gebäude Nr. 24) konnte nicht geöffnet werden und ist auch für Tiere unzugänglich.



Abb. 19 Die ehem. Durchfahrgarage (Gebäude Nr. 22) ist unbesiedelt.



Abb. 20 Innenansicht der ehem. Durchfahrgarage (Gebäude Nr. 22).



Abb. 21 Der nicht verzeichneter Erdkeller (Gebäude Nr. 26) ist stark vermüllt und unbesiedelt.



Abb. 22 und 23 Gebäude Nr. 44 mit Fledermausbesatz (2009) im Bereich der Dachtraufe.



Abb. 24 und 25 Gebäude Nr. 34 mit Besiedlung durch zahlreiche Mehlschwalben (2009) im Bereich der Dachtraufe.



Abb. 26 bis 29 Beispiele für Nischenbrüternistplätze (Mauersegler, Sperlinge, Hausrotschwanz) und Nistplätze der Rauchschnalbe (Nest auf Gerät und herabgefallenes Nest).



Abb. 30 bis 33 Kellerwinterquartier mit Besiedlungshinweisen der Spannkeramikdecke und Beispiele der Fledermausfunde (2x Wasserfledermaus, 1x Totfund).



Abb. 34 und 35 Beispiel für Spechthöhlen und von Großen Abendsegler besetzte Höhlung.

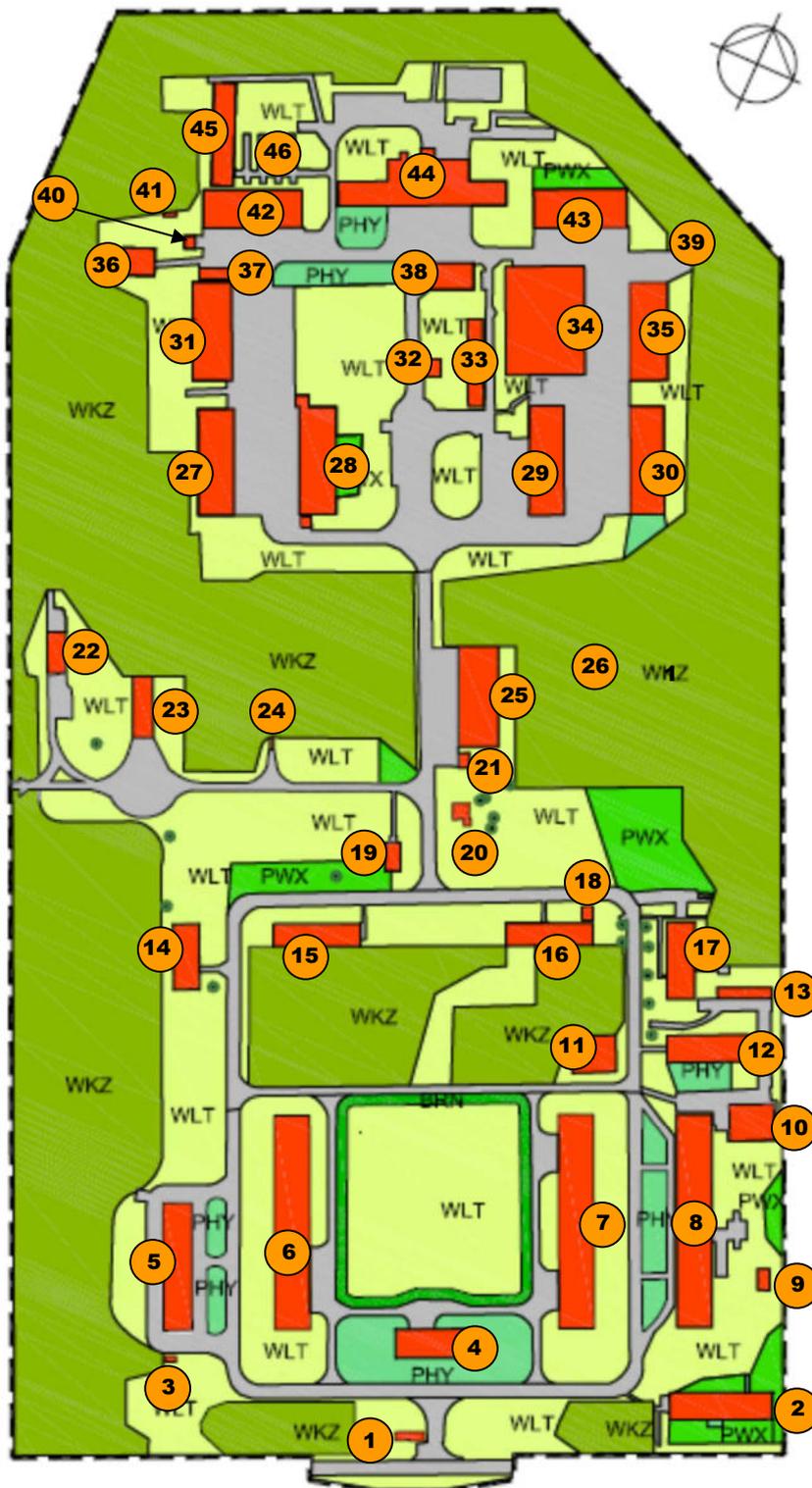


Abb. 36
Übersicht des Gebäudebestandes nummeriert

Tab. 4 Fledermäuse und Vögel an und in Gebäuden 2009 und Ergänzungen 2021/2022

Nr.	Fledermäuse	Vögel	weiteres Potential
1	-	-	-
2	-	-	-
3	-	-	-
4	-	-	gering, ggf. einzelne Nischen- bzw. Höhlenbrüternester
5	Keller-Winterquartier - Kratzspuren an angeschlagenen Hohlziegeln der Spannkera- mikdecke	mind. vier Rauchschnalbenester im Keller (abgefallen/abgeschlagen)	gering, ggf. einzelne Nischen- bzw. Höhlenbrüternester
6	Keller-Winterquartier der Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>), der Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>) und des Braunen Langohrs (<i>Plecotus auritus</i>) und zahlreiche Kratzspuren an angeschlagenen Hohlziegeln der Spannkera- mikdecke	drei Mauerseglereinflüge	gering, ggf. einzelne Nischen- bzw. Höhlenbrüternester
7	Keller-Winterquartier des Braunen Langohrs (<i>Plecotus auritus</i>)	ein Mauerseglereinflug	gering, ggf. einzelne Nischen- bzw. Höhlenbrüternester
8	drei Einzel-(Sommer)quartiere von <i>Pipistrellus</i>		potentielles Fledermaus-Winterquartier, ggf. einzelne Nischen- bzw. Höhlenbrüternester
9	-	-	-
10	-	-	-
11	-	-	-
12		drei Rauchschnalbenestplätze (abgefallene/abgeschlagene Nester)	
13	-	-	-
14	-	zwei Nischenbrüternester	-
15	-	-	-
16	-	-	-
17	-	-	-
18	2 Quartierbereiche in Deckenspalte (Kotanhäufung auf Boden)		-
19	-	-	-
20	Einzel-(Sommer)quartiere der Mückenfledermaus - <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	1 x Rotschwanz	zur Anlage von Sommerquartieren für gebäudebesiedelnde Fledermausarten und von Nistplätzen für Vogelarten (auch Ansitzwarte für den Waldkauz)
21	-	-	-
22	-	-	als ZQ & WQ für trocken überwinternde Fledermausarten, zur Anlage von Rauchschnalbenbrutplätze
23	Kotablagerungen von <i>Pipistrellus</i> an Eingangsbereich – Schwärmverhalten und Totfund einer Breitflügelfledermaus	-	als ZQ & WQ für verschiedene Fledermausarten
24	-	-	als ZQ & WQ für trocken bis mäßig feucht überwinternde Fledermausarten
25	-	-	-
26	-	-	als ZQ & WQ für feucht überwinternde Fledermausarten
27	Fledermauskolonie (konzentrierte Kotfunde unter mind. 4 Hangplätzen)	Werkstattbereich mit zwei Nischenbrüternestern, Waldkauzgewölle und Waldkauz angetroffen	-

Fortsetzung Tab. 4 Fledermäuse und Vögel an und in Gebäuden 2009 und Ergänzungen 2021/2022

Nr.	Fledermäuse	Vögel	weiteres Potential
28	Fledermauskolonie 50-150 Tiere (konzentrierte Kotfunde unter Hangplätzen und Spalten Gasbetonwand – Abfang: Rauhhaufledermause - <i>Pipistrellus nathusii</i>)	Waldkauzgewölle, Rotschwanz, 5 weitere Nischenbrüternester, 2 Rauchschwalbennester, 2 Mauerseglereinflüge	inzwischen komplett eingefallen
29	Fledermauskolonie 50-150 Tiere (konzentrierte Kotfunde unter mind. 10 Hangplätzen – Abfang: Zwergfledermaus - <i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Waldkauzgewölle	-
30	Fledermauskolonie (konzentrierte Kotfunde unter mind. 5 Hangplätzen – 6 Tiere angetroffen – <i>Pipistrellus spec.</i>)	Waldkauzgewölle (mit Fledermausschädeln (Großer Abendsegler – <i>Nyctalus noctula</i>)) und Waldkauz angetroffen	-
31	-	-	-
32	-	-	-
33	-	-	-
34	Fledermauskot unter Spalt der Deckenplatten (Giebelwand)	mind. 40-50 Mehlschwalbennester, Mauerseglernistplatz	-
35	-	-	-
36	-	-	-
37	-	-	-
38	-	-	-
39	Kotfunde (Spaltenquartier), Totfund Rauhhaufledermaus – <i>Pipistrellus nathusii</i>	Waldkauzgewölle (Ansitzwarte), Rauchschwalbennest	
40	-	-	-
41	-	-	zur Anlage von Sommerquartieren für gebäudebesiedelnde Fledermausarten und von Nistplätzen für Vogelarten
42	mehrere Quartierbereiche (Kotfunde in Spalten Gasbetonsteinwand)	1 x Hausrotschwanz, 1 x Bachstelze	-
43	-	-	-
44	Fledermauskolonie (mind. 48 Mückenfledermäuse – <i>Pipistrellus pygmaeus</i>) unter Dachrinne, Kotkrümel auf Dachboden, im Gebäude Fraßplätze vom Braunem Langohr (<i>Plecotus auritus</i>) und Kot (Hangplätze in Gardinenfalten)	ca. 40-50 Mehlschwalbennester (abgefallen/abgeschlagen), im Gebäude Totfund Zaunkönig	
45	Fledermauskot, stellenweise Konzentrationen → Quartiere	-	-
46	-	Waldkauzgewölle (Ansitzwarten)	-

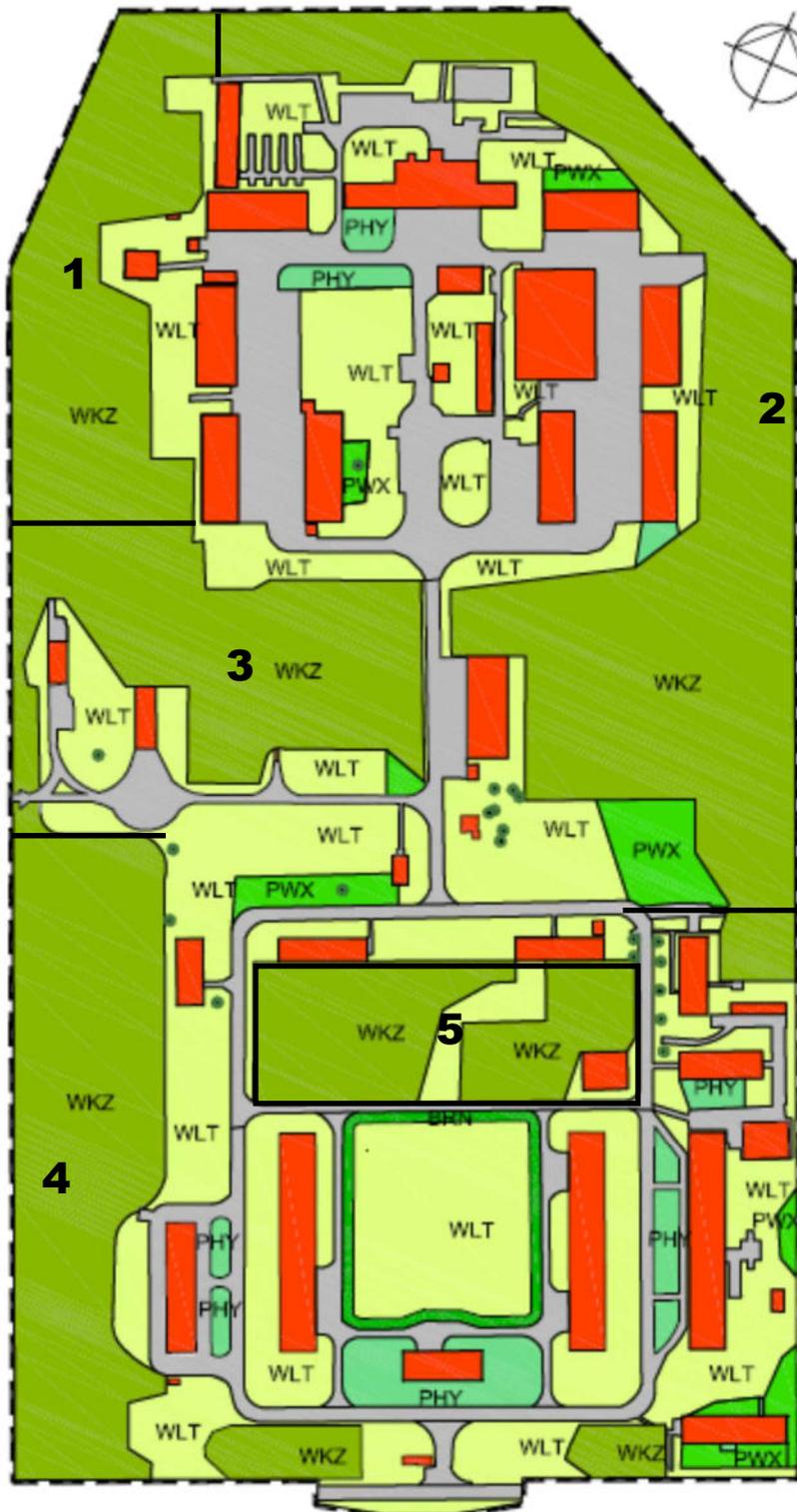


Abb. 37
Untergliederung des Waldes in
Untersuchungsabschnitte

Tab. 5 Baumhöhlenkartierung 2009

Fläche	Lfd. Nr.	Struktur	Umfang	Höhe	Besiedlung bzw. Besiedlungshinweise
1	1	Spechthöhle/n	140 cm	5 m	mehrere Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) – aktuell Paarungsquartier
	2	Spechthöhle/n	165 cm	11 m	Fledermauskot
	3	Spechthöhle/n	120 cm	9 m	
	4	Spechthöhle/n	200 cm	9 m	Fledermauskot
	5	Spechthöhle/n	145 cm	10-25 m	Fledermauskot
	6	Spechthöhle/n	115 cm	12 m	
	7	Spechthöhle/n	210 cm	4-10 m	Fledermauskot
	8	Spechthöhle/n	160 cm	5-12 m	Fledermauskot
	9	Spechthöhle/n	200 cm	10 m	
2	10	Spechthöhle/n	200 cm	3-8 m	
	11	Spechthöhle/n	185 cm	12 m	
	12	Spechthöhle/n	155 cm	25 m	Höhle nicht erreicht
	13	Spechthöhle/n	160 cm	8-10 m	Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) – Einzelfund
	14	Spechthöhle/n	150 cm	6 m	Fledermauskot
	15	Spechthöhle/n	135 cm	8 m	Fledermauskot
	16	Spechthöhle/n	170 cm	16 m	Fledermauskot
	17	Spechthöhle/n	125 cm	16 m	
	18	Spechthöhle/n	140 cm	14 m	mehrere Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) – aktuell Paarungsquartier
	19	Spechthöhle/n	200 cm	11 m	
3	20	Spechthöhle/n	105 cm	4-8 m	Fledermauskot
	21	Spechthöhle/n	125 cm	10 m	Fledermauskot
	22	Spechthöhle/n	115 cm	6-8 m	Fledermauskot
	23	Spechthöhle/n	155 cm	8-10 m	Fledermauskot
	24	Spechthöhle/n	190 cm	9 m	Fledermauskot
4	25	Spechthöhle/n	nicht erfasst	n. e.	Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) – Einzelfund
	26	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	
	27	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	
	28	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	
	29	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	Fledermauskot
	30	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	Fledermauskot
5	31	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	Fledermauskot
	32	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	
	33	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	mehrere Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) – aktuell Paarungsquartier
	34	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	Fledermauskot
	35	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	Fledermauskot
	36	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	Fledermauskot
	37	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	
	38	Spechthöhle/n	n. e.	n. e.	

- die Bezeichnung Spechthöhle impliziert die potentielle Nutzung durch Spechte als Bruthöhle bzw. Schlafhöhle
- ebenso ist die Nutzung der Spechthöhlen durch den Waldkauz zu berücksichtigen

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

VM1 Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden/ ökologische Baubegleitung

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Teilrückbau, Abbruch etc.) an Gebäuden Verletzungen, Tötungen und erhebliche Störungen von Tieren zu vermeiden, werden folgende Bauzeiten eingehalten:

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

Da Fledermausquartiere auch ganzjährig genutzt werden können, wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen im Vorfeld empfohlen. Können geschützte Lebensstätten nicht erhalten werden sind im Vorfeld Ersatzlebensstätten anzulegen. Durch einen Sachverständigen können Ausschlussmaßnahmen getroffen werden, um eine Wiederbesiedlung im Vorfeld von Baumaßnahmen zu verhindern.

VM2 Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes wird zuvor ein Sachverständiger hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung durchführt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchführen kann.

VM3 Vermeidung von Kleintierfallen/ Reptilienschutzzaun

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien aber auch anderer Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung auszuschließen, wird während der Bauphasen ein mobiler Schutzzaun um die beanspruchten Flächen (Baufeld, Lagerplätze und Zuwegungen) errichtet. Mit einem Sachverständigen ist zu prüfen ob ein Abfang innerhalb der beanspruchten Flächen erforderlich ist.

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw.

sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

VM4 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Die Emissionen der der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) verwendet und nur die notwendigen Verkehrswege beleuchtet (kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z. B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten). Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das Notwendigste zu reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM5 Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

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

VM6 Erhaltung/ Wiederherstellung offener Vegetationsflächen und kleintierfreundliche Grünflächenpflege

Alle mit WLT in Abbildung 36 gekennzeichneten Bereiche (WLT - Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte) werden von weiterer Bestockung freigehalten bzw. Aufwuchs wird in Abstimmung mit einem Sachverständigen auf einen Deckungsgrad unter 50% reduziert, um die Eignung für Reptilien zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Zudem werden diese Flächen zur Erhaltung als Lebensraum von Reptilien entsprechend eines Pflegekonzeptes gemäht und das Mähgut abgefahren.

Empfehlungen

Mähzeitpunkt und Häufigkeit: Es wird max. zweimal jährlich gemäht (Frühmahdstreifen im April möglich, Hauptmahd ab August).

Technik: Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät.

Staffelung, Randstreifen und Mährichtung: Die Mahd wird gestaffelt in Abständen von mindestens zwei Wochen durchgeführt. Es werden Grasstreifen (mind. 3 m breit) oder Teilflächen (30%) stehengelassen.

Schnitthöhe: Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10-12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

VM7 Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Sachverständigen zu begleiten.

Bei einer Nutzungsaufnahme bzw. bei Baumaßnahmen an Gebäude Nr. 6 werden mindestens 50% des Kellers als Fledermauswinterquartier erhalten und gesichert.

5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

CEF1 Fledermauswinterquartiere in Kellern

Um den Verlust von Keller-Winterquartieren zu vermeiden, wird der nicht verzeichnete, aktuell stark vermüllte Keller (Gebäude Nr. 26) als Fledermauswinterquartier gesichert und optimiert. Dazu wird der Zugang vermauert mit einem Einflug und einer Kontrollluke (Modell FG Fledermausschutz) versehen und im Keller werden Versteckplätze geschaffen (Montage von mind.

20 Hohlkammersteinen oder Fledermausschalen). Die Umbauten sind durch einen Sachverständigen zu begleiten, um die Funktionalität zu gewährleisten.

CEF2 Schaffung von Ersatzlebensstätten gebäudebesiedelnder Arten (Artenschutzhaus)

Für Lebensstätten, die nicht erhalten werden können, wird das ehem. Trafohaus und das ehem. Feuerwehrgebäude mit Schlauchturm zu Artenschutzhäusern umgebaut. Das Trafohaus wird als Ersatzlebensstätte v. a. für den Waldkauz genutzt. Das ehem. Feuerwehrgebäude wird v. a. für Rauchschwalben optimiert, der Schlauchturm wird mit Ersatzlebensstätten für Fledermäuse, Mauersegler und andere Nischenbrüter und ggf. für Mehlschwalben ausgestattet.

Für konkrete Maßnahmen ist eine Detailplanung durch einen Sachverständigen nötig. Die Umsetzung bedarf einer ökologischen Baubetreuung durch einen Sachverständigen.

CEF3 Schaffung von Ersatzlebensstätten für verlorengehende Höhlenbäume

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

6. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand). Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

6.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

6.1.1 Säugetiere

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen, Nistkästen und Höhlen an Felsen, Bäumen und Gebäuden als Wochenstuben, sonstige Sommerquartiere und - bei geringem Frost - als Winterquartiere. Einige Arten sind im Flachland auf feuchte, unbeheizte, frostfreie und wenig genutzte Keller/ Bunker als Winterquartier angewiesen. Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen zur Nahrungssuche angefliegen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken und Ufergehölzen von Gewässern.

Lokale Population:

Die 2009 festgestellten Art- und Quartiervorkommen können durch die Nachsuche in 2021 bestätigt werden. Bis auf Quartierverluste durch den vollständigen Zerfall von Gebäuden, insbesondere Nr. 28 - Rauhhaufledermauskolonie, konnten die bekannten Lebensstätten der Zwerg- und der Mückenfledermaus bestätigt werden. In 2009 wurden zudem Große Abendsegler als Nutzer der ausgefaulten Spechthöhlen in den Kiefern festgestellt. Es gibt keinen Grund zur Annahme, dass sich daran etwas geändert hat.

2009 wurden darüber hinaus zahlreiche Hinweise auf Winterquartiere in Gebäuden festgestellt, eine Kontrolle wurde jedoch nicht beauftragt. Im Januar 2022 erfolgte jedoch eine Winterquartierkontrolle. Der Bunker Gebäude Nr. 23 weist weiterhin zahlreiche Kotspuren der Gattung *Pipistrellus* neben dem Zugang auf (Schwärmverhalten). Jedoch konnten im Bunker keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung festgestellt werden. Es wurde lediglich eine verendete Breitflügelfledermaus gefunden, die sich mit einem Flügel hinter einer Lampe verklebte.

Die übrigen Bunker und ein im Wald liegender stark vermüllter Erdkeller sind aktuell unbesiedelt.

Überwinternde Fledermäuse wurden in den Kellerräumen der Gebäude Nr. 6 und 7 festgestellt. In Gebäude Nr. 6, welches in einem sehr schlechten baulichen Zustand ist, was sich jedoch noch nicht auf den Keller ausgewirkt hat, wurden sechs Wasserfledermäuse, vier Fransenfledermäuse und vier Braune Langohren nachgewiesen. Durch angeschlagene Ziegel sind zudem die Spankeramikdecken zugänglich bzw. bieten Fledermäusen kaum einsehbare Versteckmöglichkeiten. Um die Einfluglöcher herum sind Spuren zu erkennen, die auf eine rege Nutzung hinweisen. Die gleichen Spuren finden sich auch in den Gebäuden Nr. 5, 7 und 8. In diesen Gebäudekellern gelang jedoch nur der Nachweis eines einzelnen Braunen Langohrs (Gebäude Nr. 7).

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden, denn Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt.

In der kontinentalen Region wird der Erhaltungszustand der in M-V häufigen und weit verbreiteten Arten wie folgt bewertet: Zwerg-, Fransen-, Wasserfledermaus und Braunes Langohr - günstig, Mücken-, Rauhhauf-, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler - ungünstig-unzureichend.

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzung sind bei Bauarbeiten an Gebäuden möglich, wenn diese während der Baumaßnahme besiedelt sind. Ebenfalls sind Tötungen und Verletzungen durch die Rodung von Höhlenbäumen zu erwarten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden/ ökologische Baubegleitung

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Teilrückbau, Abbruch etc.) an Gebäuden Verletzungen, Tötungen und erhebliche Störungen von Tieren zu vermeiden, werden folgende Bauzeiten eingehalten:

Fledermaus-Sommerquartiere: 1. November bis 1. April,
Fledermaus-Winterquartiere: 15. Juni bis 30. Juli,

Da Fledermausquartiere auch ganzjährig genutzt werden können, wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen im Vorfeld empfohlen. Können geschützte Lebensstätten nicht erhalten werden sind im Vorfeld Ersatzlebensstätten anzulegen. Durch einen Sachverständigen können Ausschlussmaßnahmen getroffen werden, um eine Wiederbesiedlung im Vorfeld von Baumaßnahmen zu verhindern.

Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes wird zuvor ein Sachverständiger hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung durchführt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchführen kann.

Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Ökologen zu begleiten.

Bei einer Nutzungsaufnahme bzw. bei Baumaßnahmen an Gebäude Nr. 6 werden mindestens 50% des Kellers als Fledermauswinterquartier erhalten und gesichert.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen sind bei Bauarbeiten an Gebäuden möglich, wenn diese während der Baumaßnahme durch Wochenstuben besiedelt sind bzw. als Winterquartier genutzt werden. Ebenfalls sind erhebliche Störungen durch die Rodung von Höhlenbäumen möglich. Erhebliche Störungen sind zudem durch intensive Lichtemissionen in Quartiernähe und im Jagdhabitat möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden/ ökologische Baubegleitung

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Teilrückbau, Abbruch etc.) an Gebäuden Verletzungen, Tötungen und erhebliche Störungen von Tieren zu vermeiden, werden folgende Bauzeiten eingehalten:

Fledermaus-Sommerquartiere: 1. November bis 1. April,
Fledermaus-Winterquartiere: 15. Juni bis 30. Juli,

Da Fledermausquartiere auch ganzjährig genutzt werden können, wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen im Vorfeld empfohlen. Können geschützte Lebensstätten nicht erhalten werden sind im Vorfeld Ersatzlebensstätten anzulegen. Durch einen Sachverständigen können Ausschlussmaßnahmen getroffen werden, um eine Wiederbesiedlung im Vorfeld von Baumaßnahmen zu verhindern.

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes wird zuvor ein Sachverständiger hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung durchführt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchführen kann.

Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) verwendet und nur die notwendige Verkehrswege beleuchtet (kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z. B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten). Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Ökologen zu begleiten.

Bei einer Nutzungsaufnahme bzw. bei Baumaßnahmen an Gebäude Nr. 6 werden mindestens 50% des Kellers als Fledermauswinterquartier erhalten und gesichert.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen an und in Gebäuden oder den Gebäudeabbruch und durch die Rodung von Höhlenbäumen können Lebensstätten verloren gehen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes wird zuvor ein Sachverständiger hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung durchführt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchführen kann.

Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Ökologen zu begleiten.

Bei einer Nutzungsaufnahme bzw. bei Baumaßnahmen an Gebäude Nr. 6 werden mindestens 50% des Kellers als Fledermauswinterquartier erhalten und gesichert.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Fledermauswinterquartiere in Kellern

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

Schaffung von Ersatzlebensstätten gebäudebesiedelnder Arten (Artenschutzhaus)

Für Lebensstätten, die nicht erhalten werden können, wird das ehem. Trafohaus und das ehem. Feuerwehrgebäude mit Schlauchturm zu Artenschutzhäusern umgebaut. Das Trafohaus wird als Ersatzlebensstätte v. a. für den Wald-

Sammelsteckbrief Fledermäuse

Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

kauf genutzt. Das ehem. Feuerwehrgebäude wird v. a. für Rauchschwalben optimiert, der Schlauchturm wird mit Ersatzlebensstätten für Fledermäuse, Mauersegler und andere Nischenbrüter und ggf. für Mehlschwalben ausgestattet. Für konkrete Maßnahmen ist eine Detailplanung durch einen Sachverständigen nötig. Die Umsetzung bedarf einer ökologischen Baubetreuung durch einen Sachverständigen.

Schaffung von Ersatzlebensstätten für verlorengelassene Höhlenbäume

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

Schadungsverbot ist erfüllt: ja nein

6.1.2 Reptilien

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt heute in Mitteleuropa folgende naturnahe bzw. anthropogen gestaltete Habitate: Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken-/ Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art, Ruderalflure, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen. Als Kulturfolger ist die Art auch in Parklandschaften, Gärten oder auf Friedhöfen zu finden.

In Mitteleuropa verlassen die Tiere meist ab Ende März/ Anfang April ihre Winterquartiere. Einzelne Tiere treten bei günstiger Witterung aber auch schon ab Ende Februar auf. Die adulten Individuen ziehen sich vorwiegend Ende September/ Anfang Oktober in ihre Winterverstecke zurück. Der Großteil der Schlüpflinge ist noch bis Mitte Oktober aktiv. Im November werden Zauneidechsen nur ausnahmsweise beobachtet.

Lokale Population:

In Mecklenburg-Vorpommern kommt die Zauneidechse flächendeckend, aber überwiegend in geringer Dichte vor. Die Bestände liegen oft bei weniger als 20 adulten Tieren.

In 2009 wurde keine gezielte Erfassung von Reptilien durchgeführt, doch es konnten wiederholt zufällig Wald- und Zauneidechsen beobachtet werden. Auf Grund des weiterhin vorhandenen Struktureichtums wird von einem Fortbestand der Artvorkommen ausgegangen.

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

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. In M-V hat die Zauneidechse langfristig erhebliche Bestandseinbußen hinnehmen müssen. Dadurch hat die Isolation der Bestände stark zugenommen. Der Erhaltungszustand der Art in der kontinentalen biogeografischen Region wird derzeit als ungünstig-unzureichend (sich verschlechternd) bewertet.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzungen sind im Zuge von Baumaßnahmen (Baufahrzeuge, Baugruben, offene Schächte und Gräben) möglich und durch Pflegemaßnahmen auf den Freiflächen durch nicht angepasste Technik.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Vermeidung von Kleintierfallen/ Reptilienschutzzaun

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien aber auch anderer Kleintiere durch temporäre Fallen-

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

wirkung auszuschließen, wird während der Bauphasen ein mobiler Schutzzaun um die beanspruchten Flächen (Baufeld, Lagerplätze und Zuwegungen) errichtet.

Mit einem Sachverständigen ist zu prüfen ob ein Abfang innerhalb der beanspruchten Flächen erforderlich ist.

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

Erhaltung/ Wiederherstellung offener Vegetationsflächen und kleintierfreundliche Grünflächenpflege

Alle mit WLT in Abbildung 36 gekennzeichneten Bereiche (WLT - Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte) werden von weiterer Bestockung freigehalten bzw. Aufwuchs wird in Abstimmung mit einem Sachverständigen auf einen Deckungsgrad unter 50% reduziert, um die Eignung für Reptilien zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zudem werden diese Flächen zur Erhaltung als Lebensraum von Reptilien entsprechend eines Pflegekonzeptes gemäht und das Mähgut abgefahren.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen, d. h. Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken könnten, sind im Zuge von Baumaßnahmen (Baufahrzeuge, Baugruben, offene Schächte und Gräben) möglich und durch Pflegemaßnahmen auf den Freiflächen durch nicht angepasste Technik.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Vermeidung von Kleintierfallen/ Reptilienschutzzaun

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien aber auch anderer Kleintiere durch temporäre Fallwirkung auszuschließen, wird während der Bauphasen ein mobiler Schutzzaun um die beanspruchten Flächen (Baufeld, Lagerplätze und Zuwegungen) errichtet.

Mit einem Sachverständigen ist zu prüfen ob ein Abfang innerhalb der beanspruchten Flächen erforderlich ist.

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

Erhaltung/ Wiederherstellung offener Vegetationsflächen und kleintierfreundliche Grünflächenpflege

Alle mit WLT in Abbildung 36 gekennzeichneten Bereiche (WLT - Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte) werden von weiterer Bestockung freigehalten bzw. Aufwuchs wird in Abstimmung mit einem Sachverständigen auf einen Deckungsgrad unter 50% reduziert, um die Eignung für Reptilien zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zudem werden diese Flächen zur Erhaltung als Lebensraum von Reptilien entsprechend eines Pflegekonzeptes gemäht und das Mähgut abgefahren.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Zauneidechsenhabitate werden nicht in Anspruch genommen und können durch geeignete Pflegemaßnahmen er-

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

halten werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erhaltung/ Wiederherstellung offener Vegetationsflächen und kleintierfreundliche Grünflächenpflege

Alle mit WLT in Abbildung 36 gekennzeichneten Bereiche (WLT - Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte) werden von weiterer Bestockung freigehalten bzw. Aufwuchs wird in Abstimmung mit einem Sachverständigen auf einen Deckungsgrad unter 50% reduziert, um die Eignung für Reptilien zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zudem werden diese Flächen zur Erhaltung als Lebensraum von Reptilien entsprechend eines Pflegekonzeptes gemäht und das Mähgut abgefahren.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schadigungsverbot ist erfüllt: ja nein

6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zugelassene Eingriffe folgende Verbote:

Schadigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baumfreibrüter/ Gebüschbrüter/ Halboffenland-/ Waldvögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Art im UG: nachgewiesen potenziell möglich

In der Gruppe der Baumfreibrüter sind allgemein verbreitete Vogelarten zusammengefasst, die für den Bau ihrer Nester auf mittelgroße bis große Bäume angewiesen sind, jedoch an die direkte Umgebung ihrer Nester keine besonderen Anforderungen stellen, da sie relativ große Reviere nutzen. Als Beispiele für Vertreter dieser Gruppe

Baumfreibrüter/ Gebüschbrüter/ Halboffenland-/ Waldvögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

seien Aaskrähel/ Nebelkrähel (*Corvus corone*) und Elster (*Pica pica*) genannt. Beide Arten sind sowohl in der Kulturlandschaft als auch im Siedlungsbereich häufig. Als Standvögel bleiben sie das ganze Jahr in Ihrem Brutgebiet. Die Nestbauaktivitäten können im Fall der Elster bereits ab Februar beginnen, die Brut beginnt ab Ende März.

Unter der Artengruppe der Gebüschbrüter werden hier Arten zusammengefasst, für die niedrige bis mittelhohe Gehölzstrukturen das zentrale Brut- und Nahrungshabitat darstellen. Beispiele für Arten dieser Gruppe sind Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). In der Gruppe finden sich sowohl Freibrüter als auch Höhlenbrüter. Die Brutzeit beginnt bei der Heckenbraunelle, der frühesten Art aus der Artengruppe ab Anfang April.

Unter der Artengruppe der Vögel halboffener Landschaften werden hier Singvogelarten zusammengefasst, für die Gehölzbestände als Nisthabitat dient, die für die Nahrungssuche jedoch auf Offenlandbiotope wie Grünland, Äcker und Staudenfluren angewiesen sind. Beispiele für solche Arten sind, Goldammer (*Emberiza citrinella*), Hänfling (*Carduelis cannabina*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Die Revierbesetzung beginnt bei der frühesten Art dieser Gruppe, der Goldammer, ab Mitte Februar, die Brut beginnt ab Mitte April.

Lokale Population: vgl. Tab. 3

Als Brutvögel bzw. als Vögel mit Brutverdacht (potentielle Brutvögel) im Plangebiet oder nahen Umfeld konnten Amsel, Bachstelze, Buchfink, Girlitz, Graumammer, Grauschnäpper, Heckenbraunelle, Heidelerche, Mönchsgrasmücke, Pirol, Ringeltaube, Rotkehlchen, Waldschnepfe, Zaunkönig und Zilpzalp nachgewiesen werden.

Der **Erhaltungszustand der lokalen Population** kann im Plangebiet nicht sicher bewertet werden, da Populationsparameter aus dem Umfeld nicht bekannt sind. Der Deutschlandtrend (12 Jahre) des Bestandes wird wie folgt angegeben: Amsel - leichte Zunahme, Bachstelze - stabil, Buchfink - stabil, Girlitz - starke Abnahme, Graumammer - starke Abnahme, Grauschnäpper - moderate Abnahme, Heckenbraunelle - leichte Abnahme, Heidelerche - moderate Abnahme, Mönchsgrasmücke - Zunahme, Pirol - stabil, Ringeltaube - Zunahme, Rotkehlchen - leichte Zunahme, Waldschnepfe - stabil, Zaunkönig - stabil und Zilpzalp - Zunahme.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Mit der Tötung oder Verletzung von Individuen (Nestlingen) muss insbesondere bei Gehölzrodungen in der Brutperiode gerechnet werden. Zudem sind Kollisionen mit Glasflächen möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

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

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt:

ja

nein

Baumfreibrüter/ Gebüschbrüter/ Halboffenland-/ Waldvögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind insbesondere möglich, wenn Gehölzrodungen während der Brutzeit durchgeführt werden. Außerdem sind Kollisionen mit Glasflächen möglich. Störungen sind zudem durch intensive Lichtemissionen im Bereich von Nistplätzen möglich. Durch die erhöhte menschliche Präsenz treten ggf. Störungen bei der Brutplatzwahl auf. Für Freibrüter, insbesondere für die im Plangebiet festgestellten Arten, stellen Nistmöglichkeiten jedoch keinen limitierenden Faktor dar. Im Falle von Störungen durch erhöhte menschliche Präsenz kann in benachbarte Gebiete ausgewichen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

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

Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Die Emissionen der der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Licht-quellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) verwendet und nur die notwendige Verkehrswege beleuchtet (kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z. B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten). Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Lebensstätten gehen nicht verloren. Für Freibrüter, insbesondere für die im Plangebiet festgestellten Arten, stellen Nistmöglichkeiten keinen limitierenden Faktor dar. Im Falle von Störungen durch erhöhte menschliche Präsenz kann in benachbarte Gebiete ausgewichen werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

Höhlenbrüter

Europäische Vogelart gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Art im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Höhlenbrüter sind Vögel, die ihre Nester in Höhlungen bauen. Sie werden traditionell den Freibrütern oder Halbhöhlen-/Nischenbrütern gegenübergestellt. Es handelt sich bei Höhlenbrütern nicht um einen im engeren, wissenschaftlichen Sinne ornithologisch systematisierenden Begriff.

Höhlen werden je nach Vogelart in morschen Baumstämmen, am Steilufer oder an Steilwänden eigens angelegt, anschließend für Eiablage und Brut genutzt. Das Paradebeispiel für diese primären Höhlenbrüter sind der Buntspecht und verwandte Spechtarten beziehungsweise die Uferschwalben.

Oft werden bereits vorhandene Höhlungen in Bäumen, Felsspalten, Mauerlöchern und Erdhöhlen besetzt und als Nistplatz verwendet. Vogelarten, die solche Nischen und Hohlräume nutzen, sind sogenannte sekundäre Höhlenbrüter. Bekannte Vertreter sind in Deutschland beispielsweise die Kohlmeise oder der Kleiber.

Sekundäre Höhlenbrüter passen eine vorgefundene Baumhöhle oder einen Felsspalt ihren Bedürfnissen an, so verkleistert der Kleiber (*Sitta europaea*) zu große Einfluglöcher einer Spechthöhle mit lehmhaltigen Erdkügelchen.

Lokale Population: vgl. Tab. 3

Als Brutvögel bzw. als Vögel mit Brutverdacht (potentielle Brutvögel) im Plangebiet oder nahen Umfeld konnten Blaumeise, Buntspecht, Haubenmeise, Kleiber, Kohlmeise, Star und Waldkauz festgestellt werden.

Der **Erhaltungszustand der lokalen Population** kann im Plangebiet nicht sicher bewertet werden, da Populationsparameter aus dem Umfeld nicht bekannt sind. Der Deutschlandtrend (12 Jahre) des Bestandes wird wie folgt angegeben: Blaumeise - Zunahme, Buntspecht - Zunahme, Haubenmeise - stabil, Kleiber - Zunahme, Kohlmeise - Zunahme, Star - moderate Abnahme und Waldkauz - stabil.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Mit der Tötung oder Verletzung von Individuen (Nestlingen) muss insbesondere bei Gehölzrodungen in der Brutperiode gerechnet werden. Zudem sind Kollisionen mit Glasflächen möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes wird zuvor ein Sachverständiger hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung durchführt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchführen kann.

Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

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

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Höhlenbrüter

Europäische Vogelart gemäß Art. 1 VS-RL

Erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind insbesondere möglich, wenn Gehölzrodungen während der Brutzeit durchgeführt werden. Außerdem sind Kollisionen mit Glasflächen möglich. Störungen sind zudem durch intensive Lichtemissionen im Bereich von Nistplätzen möglich. Durch erhöhte menschliche Präsenz kann es ggf. zu Störungen bei der Nistplatzwahl kommen. Allerdings wurden v. a. wenig störungsempfindliche Arten festgestellt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes wird zuvor ein Sachverständiger hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung durchführt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchführen kann.

Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

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

Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Die Emissionen der der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Licht-quellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) verwendet und nur die notwendigen Verkehrswege beleuchtet (kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z. B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten). Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Ein direkter Brutplatzverlust ist nur im Falle der Rodung von Höhlenbäume möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes wird zuvor ein Sachverständiger hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung durchführt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchführen kann.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schaffung von Ersatzlebensstätten für verlorengelungene Höhlenbäume

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

Höhlenbrüter

Europäische Vogelart gemäß Art. 1 VS-RL

Schadungsverbot ist erfüllt: ja nein

Gebäudebesiedelnde Vogelarten

Europäische Vogelart gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Art im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Auf Gebäude als Nistplatz nahezu ausnahmslos angewiesen sind die Mehl- und Rauchschnalbe, sowie der Mauersegler. Darüber hinaus nutzen Sperlinge (Haus- und Feldsperlinge) und der Hausrotschwanz häufig Gebäude. Auch in oder an Gebäuden angetroffen werden können verschiedene weitere Nischen und Höhlenbrüter wie die Amsel, die Blaumeise oder der Zaunkönig.

Lokale Population: Vgl. Tab. 3 und 4

Das Vorkommen der gebäudebesiedelnden Arten Mehlschnalbe, Rauchschnalbe und Hausrotschwanz konnte durch direkte Sichtbeobachtung oder an Hand von saisonalen Besiedlungsspuren (Nester und Kotablagerungen) bestätigt werden. Ebenso sind die Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Hausperling und Mauersegler) weiterhin vorhanden. Das Vorkommen des Waldkauzes konnte an Hand von Gewöllen bestätigt werden, auch wenn die Hallen im hinteren Bereich des Plangebietes, welche in der Vergangenheit besonders intensiv genutzt wurden z. T. eingefallen sind und nur wenige jüngere Speiballen vorhanden sind.

Der **Erhaltungszustand der lokalen Population** kann im Plangebiet auf Grund der kurzen Bearbeitungszeit und der geringen Datenlage nicht sicher bewertet werden. Populationsparameter aus dem Umfeld sind nicht bekannt. Der Deutschlandtrend (12 Jahre) des Bestandes wird wie folgt angegeben: Hausrotschwanz - stabil, Hausperling - Zunahme, Mauersegler - moderate Abnahme, Mehlschnalbe - stabil, Rauchschnalbe - stabil und Waldkauz - stabil.

2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzung sind bei Bauarbeiten an Gebäuden möglich, wenn diese während der Baumaßnahme besiedelt sind. Zudem sind Kollisionen mit Glasflächen/ Scheiben möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden/ ökologische Baubegleitung

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Teilrückbau, Abbruch etc.) an Gebäuden Verletzungen, Tötungen und erhebliche Störungen von Tieren zu vermeiden, werden folgende Bauzeiten eingehalten:

Fledermaus-Sommerquartiere:	1. November bis 1. April,
Fledermaus-Winterquartiere:	15. Juni bis 30. Juli,

Da Fledermausquartiere auch ganzjährig genutzt werden können, wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen im Vorfeld empfohlen. Können geschützte Lebensstätten nicht erhalten werden sind im Vorfeld Ersatzlebensstätten anzulegen. Durch einen Sachverständigen können Ausschlussmaßnahmen getroffen werden, um eine Wiederbesiedlung im Vorfeld von Baumaßnahmen zu verhindern.

Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten und Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022:

Gebäudebesiedelnde Vogelarten

Europäische Vogelart gemäß Art. 1 VS-RL

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Ökologen zu begleiten.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen sind bei Bauarbeiten an Gebäuden möglich, wenn diese während der Baumaßnahme besiedelte Nistplätze aufweisen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden/ ökologische Baubegleitung

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Teilrückbau, Abbruch etc.) an Gebäuden Verletzungen, Tötungen und erhebliche Störungen von Tieren zu vermeiden, werden folgende Bauzeiten eingehalten:

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

Fledermaus-Winterquartiere: 15. Juni bis 30. Juli,

Da Fledermausquartiere auch ganzjährig genutzt werden können, wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen im Vorfeld empfohlen. Können geschützte Lebensstätten nicht erhalten werden sind im Vorfeld Ersatzlebensstätten anzulegen. Durch einen Sachverständigen können Ausschlussmaßnahmen getroffen werden, um eine Wiederbesiedlung im Vorfeld von Baumaßnahmen zu verhindern.

Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Ökologen zu begleiten.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Ein Verlust von Nistplätzen ist im Zuge von Umbau, Sanierungs- oder Abbrucharbeiten möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Ökologen zu begleiten.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schaffung von Ersatzlebensstätten gebäudebesiedelnder Arten (Artenschutzhaus)

Für Lebensstätten, die nicht erhalten werden können, wird das ehem. Trafohaus und das ehem. Feuerwehrgebäude mit Schlauchturm zu Artenschutzhäusern umgebaut. Das Trafohaus wird als Ersatzlebensstätte v. a. für den Waldkauz genutzt. Das ehem. Feuerwehrgebäude wird v. a. für Rauchschnalben optimiert, der Schlauchturm wird

Gebäudebesiedelnde Vogelarten	
	Europäische Vogelart gemäß Art. 1 VS-RL
mit Ersatzlebensstätten für Fledermäuse, Mauersegler und andere Nischenbrüter und ggf. für Mehlschwalben ausgestattet. Für konkrete Maßnahmen ist eine Detailplanung durch einen Sachverständigen nötig. Die Umsetzung Bedarf einer ökologischen Baubetreuung durch einen Sachverständigen.	
Schadungsverbot ist erfüllt:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden geschützten Tierarten oder Gruppen, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt:

- Blindschleiche,
- Eichhörnchen,
- Erdkröte,
- Igel,
- Ringelnatter und
- Waldeidechse.

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann auch der hinreichende Schutz dieser Tierarten gewährleistet werden.

7. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

8. Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen, Richtlinien

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert.

Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/ 42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild-lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 207 vom 26.01.2010

NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Natur-schutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

Literatur

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

BOYE, P., DIETZ, M. & WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz), 110 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhangs II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Rl. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. v. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie - Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STRAKE, W., STEGEMANN, K.-D. (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern.

FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.

GERLACH, B., DRÖSCHMEISTER, R., LANGGEMACH, T., BORKENHAGEN, K., BUSCH, M., HAUSWIRTH, M., HEINICKE, T., KAMP, J., KART-HÄUSER, J., KÖNIG, C., MARKONES, N., PRIOR, N., TRAUTMANN, S., WAHL, J. & SUDFELDT, C. (2019): Vögel in Deutschland – Über-sichten zur Bestandssituation. DDA, BfN, LAG VSW, Münster.

- HACHTEL, M., GÖCKING, C., MENKE, N., SCHULTE, U., SCHWARTZE, M. & WEDDELING, K. (Hrsg.) (2017): Um- und Wiederansiedlung von Amphibien und Reptilien – Beispiele, Probleme, Lösungsansätze. Laurenti Verlag - Bielefeld, 296 S.
- HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RODER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.
- HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (<http://www.bfn.de>).
- HIELSCHER (2002): Eremit, Juchtenkäfer-*Osmoderma eremita* (SCOPOLI). in: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg. – Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 11: 8; 132-133.
- KRANZ, A. (1995): On the Ecology of Otters (*Lutra lutra*) in Central Europe. – Dissertation an der Universität für Bodenkultur Wien (unveröff.).
- LFU (2013) – Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. Augsburg, Oktober 2010, aktualisiert Dezember 2013.
- LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.
- NEUBERT, F. (2006): Ergebnisse der Verbreitungskartierung des Fischotters *Lutra lutra* (L.1758) 2004/2005 in Mecklenburg-Vorpommern. – Naturschutzarbeit in Mecklenburg-Vorpommern 2: 35-43.
- PFALZER, G. (2007): Verwechslungsmöglichkeiten bei der akustischen Artbestimmung von Fledermäusen anhand ihrer Ortungs- und Sozialrufe. *Nyctalus* (N.F.) 12 (1): S. 3-14.
- RANIUS, T. & HEDIN, J. (2001): The dispersal rate of a beetle, *Osmoderma eremita*, living in tree hollows. – *Oecologia* 126 (3): 363-370.
- SCHAFFRATH, U. (2003a): Zu Lebensweise, Verbreitung und Gefährdung von *Osmoderma eremita* (Scopoli, 1763) (Coleoptera; Scarabaeoidea, Cetoniidae, Trichinae), Teil 1. – *Philippia* 10/3: 157-248.
- SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.
- SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.
- SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methoden-standards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- TEUBNER, J. & TEUBNER, J. (2004): 11.15 *Lutra lutra* (LINNAEUS, 1758). - In: PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E. & SSYMANK, A. (Bearb.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere. – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, 69/2: 427- 435.
- VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
- WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E.

(Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 217-276.

WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 277-317.

Internetquellen

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>
- Steckbriefe der FFH-Arten: http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands: <http://www.feldherpetologie.de/atlas>

B-Plan Nr. 06/2020 "Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen", Altwarp



Legende

Bestand

Wälder

- 1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)
- 1.8.4 Dünen-Kiefernwald (WKZUKG) §
- 1.9.2 Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (WVT)
- 1.11.3 Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten (WYS)
- 1.14.3 Schlagflur, Waldlichtungsfur trockener bis frischer Standorte (WLT)

Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

- 2.6.3 lückige Baumreihe (BRL) § - in Bearbeitung -
- 2.7.1 älterer Einzelbaum (BBA) § - in Bearbeitung -
- 2.7.2 jüngerer Einzelbaum (BBJ) - in Bearbeitung -

Küstenbiotope

- 3.2.1 Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (KVR) §
- 3.3.4 Naturamer Sandstrand der Boddenwässer (KSB) §
- 3.6.3 Sandriff (KKS) §

marine Biotope

- 7.3 Ästuar (UNA) §

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

- 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- 13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)
- 13.2.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (PHX)
- 13.2.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)
- 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.7.1 Struktureiche ältere Kleingartenanlage (PKR)
- 13.8.3 Nutzgarten (PGN)
- 13.9.8 sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Biotoptkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

- 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)
- 14.7.1 Plad-, Rad- und Gehweg (OVD)
- 14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)
- 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)
- 14.7.5 Straße (OVL)
- 14.8.4 Militärzweck, hier: Gebäude eines ehemaligen Militärzwecks (OMJ)
- 14.10.1 Kläranlage (OSK)
- 14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)

Konflikte

- Sondergebiete
- Parkanlage/Garten, Wiese
- Waldrand/Offenland/Naturstrand
- Verkehrsflächen / Flächen für die Versorgung, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Waldumwandlung
- Waldgrenze
- M1 Maßnahmen
- Artenschutzhaus

- geschützte Biotope
- Mauer
- Bearbeitungsgebiet BP
- 50 m Puffer



Planung Morgenstern

Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Fon 03834 898366 • Fax 03834 898384

auftraggeber RITAWERDA Verwaltungsgesellschaft mbH
 projekt BP 06/2020 der Gemeinde Altwarp
 plan Biotoptypen / Konflikte / Maßnahmen
 bguort Gemeinde Altwarp
 plan nr. 21_08-B-1 maßstab 1:2.000 24.10.2024

0 40 80 120 160 200 m

Natura 2000-Vorprüfung

Bebauungsplan Nr. 06/2020 "Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" der Gemeinde Altwarp

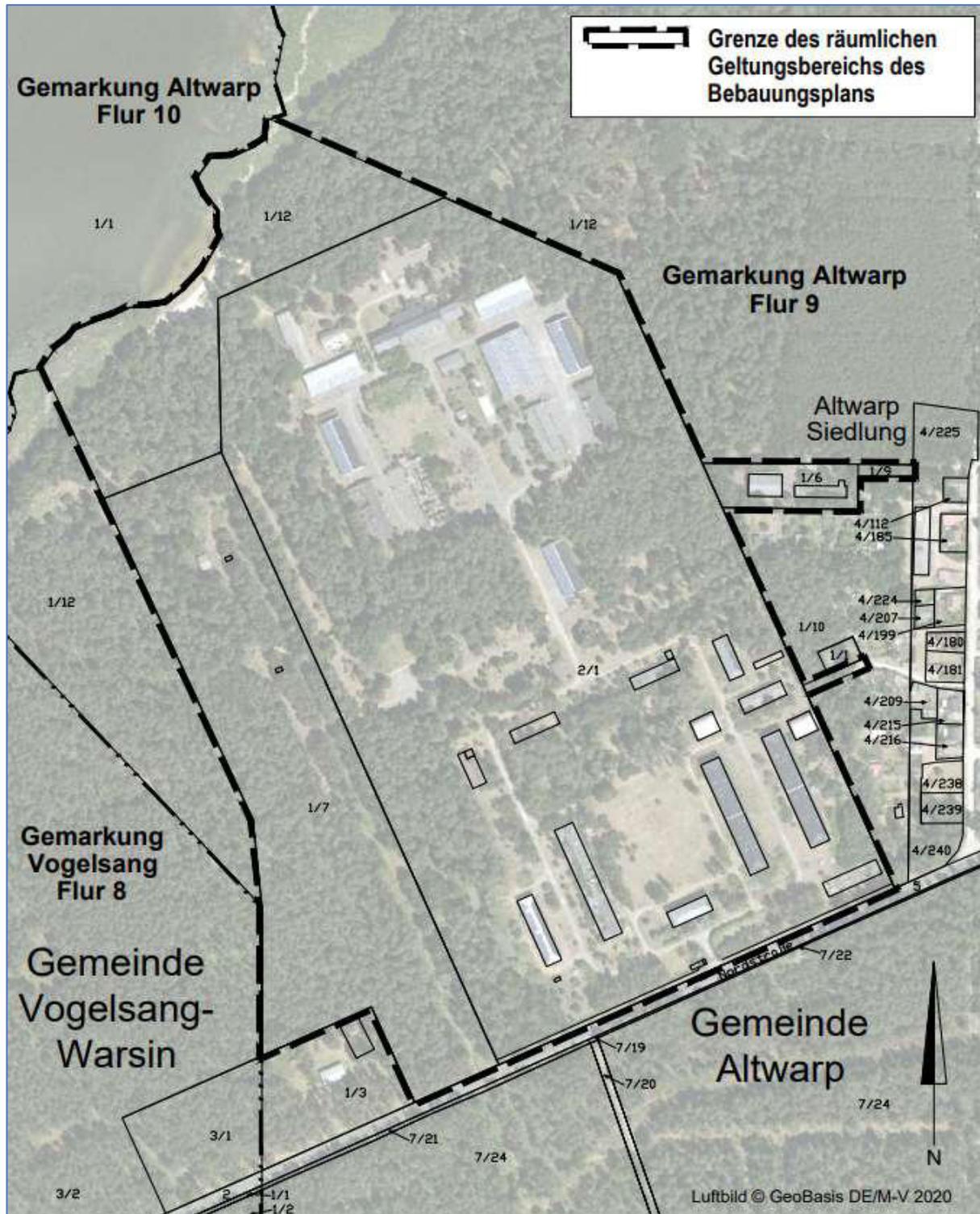


Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/2020 "Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" der Gemeinde Altwarp



Abb. 3 und 4 Lage des Natura 2000-Schutzgebietes DE2251-403 (EU-Vogelschutzgebiet) Binnendünen und Wälder bei Altwarp (gelb) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/2020 "Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" der Gemeinde Altwarp (rot).

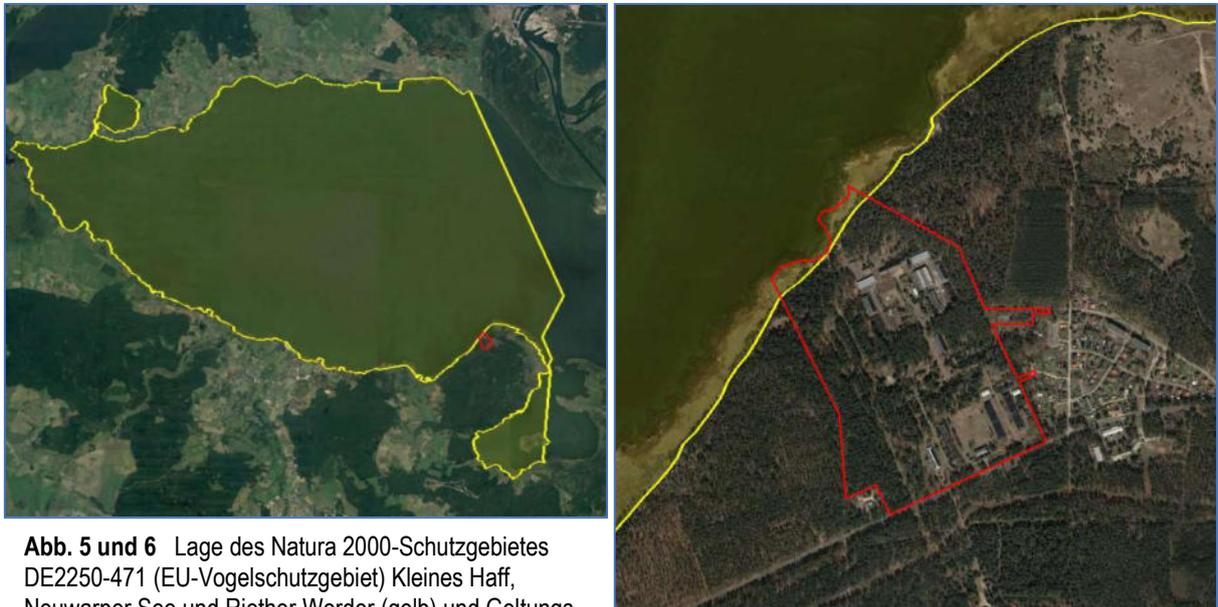


Abb. 5 und 6 Lage des Natura 2000-Schutzgebietes DE2250-471 (EU-Vogelschutzgebiet) Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder (gelb) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/2020 "Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" der Gemeinde Altwarp (rot).



Abb. 7 und 8 Lage des Natura 2000-Schutzgebietes DE2049-302 (FFH-Gebiet) Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff (gelb) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/2020 "Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" der Gemeinde Altwarp (rot).

Natura 2000 – Vorprüfung**Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG**

1. Allgemeine Angaben			
1.1	Natura 2000 Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsnamen Code
		ca. 6 m	Binnendünen und Wälder bei Altwarp (EU-Vogelschutzgebiet) DE2251-403
		0 m	Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder (EU-Vogelschutzgebiet) DE2250-471
		0 m	Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff (FFH-Gebiet) DE2049-302
1.2	Gemeinde	Gemeinde Altwarp	
1.3	Bezeichnung des Vorhabens	Bebauungsplan Nr. 06/2020 "Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen" der Gemeinde Altwarp	
1.4	Beschreibung des Vorhabens	Das ehemalige Militärgelände in der Gemeinde Altwarp an der Nordstraße westlich der Siedlung Altwarp soll zu Wohnzwecken, touristisch, künstlerisch und z. T. gewerblich und für den Sport genutzt werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 32,3 ha. In den letzten Jahren sind einige Gebäude lediglich zur Lagerung z. B. von Booten genutzt worden. Einige Dachflächen wurden zudem mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Im nördlichen Bereich des Geländes sind einige Hallen bereits stark eingefallen. Ein großer Teil der Planfläche ist mit Gehölzen (überwiegend Kiefern) bestockt.	
		<input checked="" type="checkbox"/> weitere Ausführungen siehe Anlage (Erläuterungsbericht zur Entwurfs- und Genehmigungsplanung)	
2. Zeichnerische/kartografische Darstellung			
2.1	<input checked="" type="checkbox"/> Zeichnung und kartographische Darstellung ist in beigefügten Antragsunterlagen enthalten		
2.2	<input type="checkbox"/> Zeichnung und kartographische Darstellung ist in beigefügter Anlage enthalten		
3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Beauftragter):			
Vorhabenträger/ Beauftragter	Name, Vorname	Jens Berg	
	Firma	Naturschutz und Umweltbeobachtung - Berg	
	Straße, Haus-Nr.	Passow Pappelstr. 11	
	PLZ, Ort	17121 Görmin	
	Telefon/Fax/ e-mail	01624411062 / 032127665452 / berg_jens@web.de	
4. Prüfung auf Handlungs- und Planeigenschaft im Sinne des § 34 BNatSchG			
4.0	Das Vorhaben/der Plan dient der unmittelbaren Verwaltung eines Natura 2000-Gebietes.		<input type="checkbox"/>
Beim beantragten Vorhaben/Plan handelt es sich um, ...			
4.1	Vorhaben und Maßnahmen innerhalb von Natura 2000-Gebieten sofern sie		
4.1.1	einer behördlichen Entscheidung bedürfen		<input type="checkbox"/>
4.1.2	einer Anzeige an einer Behörde bedürfen oder		<input type="checkbox"/>
4.1.3	von einer Behörde durchgeführt werden		<input type="checkbox"/>
4.2	Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG		
Liegt das Vorhaben			
4.2.1	in einem Natura 2000-Gebiet		<input checked="" type="checkbox"/>
4.2.2	außerhalb von Natura 2000-Gebieten mit möglicher Wirkung auf ein oder mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile		<input checked="" type="checkbox"/>
4.3	Nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sowie Gewässerbenutzungen, die nach dem Wasserhaushaltsgesetz einer Erlaubnis oder Bewilligung bedürfen		
Liegt das Vorhaben			

4.3.1	in einem Natura 2000-Gebiet	<input type="checkbox"/>
4.3.2	außerhalb von Natura 2000-Gebieten mit möglicher Wirkung auf ein oder mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile	<input type="checkbox"/>
4.4	Pläne oder Entscheidungen in vorgelagerten Verfahren, die bei behördlichen Entscheidungen zu beachten oder zu berücksichtigen sind	<input type="checkbox"/>
4.5	keine der unter 4.1 bis 4.4 dargestellten Alternativen trifft zu	

5. Prüfung der grundsätzlichen Eignung				
5.1	Unterfällt das Vorhaben/der Plan dem Regelbespielkatalog der Anlage 5 des gemeinsamen Erlasses vom 16. Juli 2002 ?			
	Fallgruppe B I		<input type="checkbox"/>	
	Fallgruppe C I		<input type="checkbox"/>	
5.2	Liegen besondere Umstände vor (atypischer Fall), die trotz Regelvermutung eine erhebliche Beeinträchtigung der vorläufigen Entwicklungs- und Erhaltungsziele vermuten lassen			
5.2.1	atypischer Fall liegt vor		<input type="checkbox"/>	
5.2.2	atypischer Fall liegt nicht vor		<input type="checkbox"/>	
Begründung für Vorliegen eines atypischen Falls:				
Von einem atypischen Fall ist auszugehen, weil ...				
5.3 Ermittlung der vom Vorhaben/Plan ausgehenden Wirkungen, der Wirkintensitäten und ihrer Reichweite anhand vorhandener Unterlagen				
5.3.1 anlagebedingte, möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen				
	Wirkungen/Wirkfaktor	Intensität	Reichweite [m]	
			Bemerkungen	
5.3.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	-	keine Beeinträchtigung
5.3.1.2	Flächenumwandlung	-	-	keine Beeinträchtigung
5.3.1.3	Nutzungsänderung	-	-	keine Beeinträchtigung
5.3.1.4	Zerschneidung	-	-	keine Beeinträchtigung
5.3.1.5	Veränderung des (Grund)Wasserregimes	-	-	keine Beeinträchtigung
5.3.1.6	Beeinträchtigung der Möglichkeit der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes	-	-	keine Beeinträchtigung
5.3.2 betriebsbedingte, möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen				
	Wirkungen/Wirkfaktor	Intensität	Reichweite [m]	
			Bemerkungen	
5.3.2.1	Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	-	-	keine LRT/ Arten der EU-Schutzgebiete betroffen
5.3.2.2	stoffliche Emissionen	-	-	nicht zu erwarten bzw. innerhalb der gesetzlichen Regelungen
5.3.2.3	Einleitungen	-	-	keine
5.3.2.4	Gewässerausbau	gering	< 50	keine LRT/ Arten der EU-Schutzgebiete betroffen
5.3.2.5	Veränderungen des Mikro- oder Mesoklimas	-	-	keine LRT/ Arten der EU-Schutzgebiete betroffen
5.3.2.6	optische Wirkungen	-	-	keine
5.3.2.7	akustische Wirkungen	gering	< 100	keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
5.3.2.8	ungelenkte Freizeitnutzungen (z. B. wassergebundener Art)	gering	< 100	Mitnutzung der vorhandenen Badestelle, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
5.3.2.9	Beeinträchtigung der Möglichkeit der Wiederherstellung ei-	-	-	nein

	nes günstigen Erhaltungszustandes			
5.3.3	baubedingte, möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen			
	Wirkungen/Wirkfaktor	Intensität	Reichweite [m]	Bemerkungen
5.3.3.1	Flächeninanspruchnahme	-	-	Schutzgebietsflächen sind nicht betroffen
5.3.3.2	Emissionen	-	-	nur temporär und innerhalb der gesetzlichen Regelungen (z. B. Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) zu erwarten
5.3.3.3	akustische Wirkungen	mittel	max. 300	temporär auf Bauphase beschränkt, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
5.4 Darstellung der vom Vorhaben/Plan möglicherweise betroffenen Natura 2000-Gebiete und der in den Gebieten vorkommenden LRT und Arten				
DE2251-403 Binnendünen und Wälder bei Altwarp (EU-Vogelschutzgebiet)				
Anhang I Vogelarten				Bemerkungen
<i>Anthus campestris</i> – Brachpieper				Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Schutzgebietes. Die Projektwirkungen sind mit Ausnahme temporärer baubedingter Lärmemissionen auf das Plangebiet beschränkt. Von den Lärmemissionen gehen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen aus.
<i>Caprimulgus europaeus</i> – Ziegenmelker				
<i>Dryocopus martius</i> – Schwarzspecht				
<i>Haliaeetus albicilla</i> – Seeadler				
<i>Lanius collurio</i> – Neuntöter				
<i>Lullula arborea</i> – Heidelerche				
<i>Milvus milvus</i> – Rotmilan				
Zugvögel				Bemerkungen
<i>Upupa epops</i> - Wiedehopf				Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Schutzgebietes. Die Projektwirkungen sind mit Ausnahme temporärer baubedingter Lärmemissionen auf das Plangebiet beschränkt. Von den Lärmemissionen gehen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen aus.
DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder (EU-Vogelschutzgebiet)				
Anhang I Vogelarten				Bemerkungen
<i>Botaurus stellaris</i> – Rohrdommel				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. sich die Brutplätze in hinreichender Entfernung zum Vorhaben befinden.
<i>Chlidonias niger</i> – Trauerseeschwalbe				
<i>Circus aeruginosus</i> – Rohrweihe				
<i>Larus minutus</i> – Zwergmöwe				
<i>Mergus albellus</i> – Zwergsäger				
<i>Philomachus pugnax</i> – Kampfläufer				
<i>Sterna hirundo</i> – Flusseeeschwalbe				
Zugvögel				Bemerkungen
<i>Anas clypeata</i> – Löffelente				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.
<i>Anas strepera</i> – Schnatterente				
<i>Anser albifrons</i> – Blässgans				
<i>Aythya ferina</i> – Tafelente				
<i>Aythya fuligula</i> – Reiherente				
<i>Aythya marila</i> – Bergente				
<i>Bucephala clangula</i> – Schellente				
<i>Larus ridibundus</i> – Lachmöwe				
<i>Limosa limosa</i> – Uferschnepfe				
<i>Mergus merganser</i> – Gänsesäger				
<i>Phalacrocorax carbo sinensis</i> – Kormoran				
<i>Tadorna tadorna</i> – Brandgans				
<i>Tringa tetanus</i> – Rotschenkel				

<i>Grus grus</i> – Kranich	
DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff (FFH-Gebiet)	
Code - LRT	Bemerkungen
1130 Ästuarien	keine LRT im Bereich des Vorhabens vorhanden
1150* Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	
1210 Einjährige Spülsäume	
1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	
1330 Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)	
3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition	
3260 Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculion fluitantis</i>	
6410 Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden und Lehmboden (<i>Eu-Molinion</i>)	
7120 Geschädigte Hochmoore (die möglicherweise noch auf natürlichem Wege regenerierbar sind)	
7210* Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Caricion davallianae</i>	
7230 Kalkreiche Niedermoore	
9110 Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>)	
9130 Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)	
9180* Schlucht- und Hangmischwälder (<i>Tilio-Acerion</i>)	
9190 Alte bodensaure Eichenwälder mit <i>Quercus robur</i> auf Sandebenen	
91E0* Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	
Code - Artname	Bemerkungen
110 <i>Salmo salar</i> – Lachs	Keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit im Bereich des Vorhabens. Erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind nicht zu erwarten, weil die Wirkungen des Vorhabens räumlich eng begrenzt sind.
1014 <i>Vertigo angustior</i> – Schmale Windelschnecke	Pot. geeignete Habitate (Röhricht) werden nicht beeinträchtigt.
1016 <i>Vertigo moulinsiana</i> – Bauchige Windelschnecke	
1060 <i>Lycaena dispar</i> – Großer Feuerfalter	Es sind keine Habitate im Plangebiet vorhanden.
1084* <i>Osmoderma eremita</i> – Eremit	Es sind keine Bäume mit geeigneten Mulmhöhlen im Plangebiet vorhanden.
1095 <i>Petromyzon marinus</i> – Meerneunauge	Für das Meerneunauge gibt es in Mecklenburg-Vorpommern im Ostseeinzugsgebiet keine historischen oder rezenten Belege für einen reproduktiven Bestand. Entsprechend besteht keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit.
1096 <i>Lampetra planeri</i> – Bachneunauge	Das Bachneunauge bewohnt überwiegend kleine Bäche der Salmonidenregion, es werden aber auch größere Bäche und kleine Flüsse besiedelt. Ein Vorkommen im Bereich des Vorhabens kann entsprechend ausgeschlossen werden.
1099 <i>Lampetra fluviatilis</i> – Flussneunauge	Das Flussneunauge ist in Deutschland in den Küstengewässern von Nord- und Ostsee verbreitet und steigt zur Reproduktion in nahezu alle größeren Fließgewässer auf. Ein großer Teil der Tiere scheint zudem im Binnenland zu überwintern. Somit sind Vorkommen der Art in kritischen Stadien nicht zu erwarten.

1103 <i>Alosa fallax</i> – Finte	Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.	
1130 <i>Aspius aspius</i> – Rapfen		
1134 <i>Rhodeus sericeus amarus</i> – Bitterling		
1145 <i>Misgurnus fossilis</i> – Schlammpeitzger		
1149 <i>Cobitis taenia</i> – Steinbeisser		
1337 <i>Castor fiber</i> – Biber	Ein Vorkommen des Bibers und des Fischotters im Umfeld des Hafens ist zu erwarten. Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken könnten, sind jedoch nicht zu erwarten, da bereits eine Nutzung (Badestelle) besteht.	
1355 <i>Lutra lutra</i> – Fischotter		
1903 <i>Liparis loeselii</i> – Sumpf-Glanzkräut	Kein Vorkommen im Vorhaben- und Wirkungsbereich vorhanden.	
1914* <i>Carabus menetriesi ssp. pacholei</i> – Hochmoor-Großlaufkäfer	Keine geeigneten Habitate im Vorhaben- und Wirkungsbereich vorhanden.	
5.5 Räumliche Überschneidung der LRT (einschließlich der Lebensräume der charakteristischen Arten) mit den Wirkreichweiten der in Punkt 5.3 dargestellten Wirkungen/Wirkfaktoren		
LRT - Code	Beeinträchtigungstyp	Beeinträchtigte Fläche/Funktion
-	-	-
5.6 Räumliche Überschneidung der Lebensräume der Arten des Anhangs II der FFH – RL und des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie mit den Wirkreichweiten der in Punkt 5.3 dargestellten Wirkungen/Wirkfaktoren		
Art	Beeinträchtigungstyp	Beeinträchtigte Fläche/Funktion
-	-	-
5.7 Beeinträchtigungen im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen ?		
Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben/den Plan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen die Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten erheblich beeinträchtigt werden?		
LRT/Art	anderer Plan/Projekt	Wirkungen
DE2251-403 Binnendünen und Wälder bei Altwarp (EU-Vogelschutzgebiet)		
-	Pläne/Projekte, deren Wirkungen sich mit denen dieses Vorhabens überschneiden oder durch ein Zusammenwirken erhebliche Beeinträchtigungen bewirken können, bestehen aktuell nicht.	-
DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder (EU-Vogelschutzgebiet)		
-	Pläne/Projekte, deren Wirkungen sich mit denen dieses Vorhabens überschneiden oder durch ein Zusammenwirken erhebliche Beeinträchtigungen bewirken können, bestehen aktuell nicht.	-
DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff (FFH-Gebiet)		
-	Pläne/Projekte, deren Wirkungen sich mit denen dieses Vorhabens überschneiden oder durch ein Zusammenwirken erhebliche Beeinträchtigungen bewirken können, bestehen aktuell nicht.	-
es sind Summations- oder Synergiewirkungen vorhanden		<input type="checkbox"/>
es sind keine Summations- oder Synergiewirkungen vorhanden		<input checked="" type="checkbox"/>
5.8 Beeinträchtigung von Erhaltungszielen über Behinderung der Entwicklung eines zukünftig besseren Erhaltungszustandes		

Wenn keine Beeinträchtigung von wertgebenden Bestandteilen erfolgt, besteht die Möglichkeit der Einschränkung der Entwicklung eines günstigeren Erhaltungszustandes dieser durch das Vorhaben/den Plan	
Entwicklungserschwerisse eines günstigen Erhaltungszustandes sind zu erwarten	<input type="checkbox"/>
Entwicklungserschwerisse eines günstigen Erhaltungszustandes sind nicht zu erwarten	<input checked="" type="checkbox"/>

6. Prüfergebnis	
Projekt- und Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen können, können ausgeschlossen werden. Es ist keine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.	<input checked="" type="checkbox"/>
Projekt- und Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen können, können nicht ausgeschlossen werden. Es ist eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.	<input type="checkbox"/>

Ort, Datum

Unterschrift

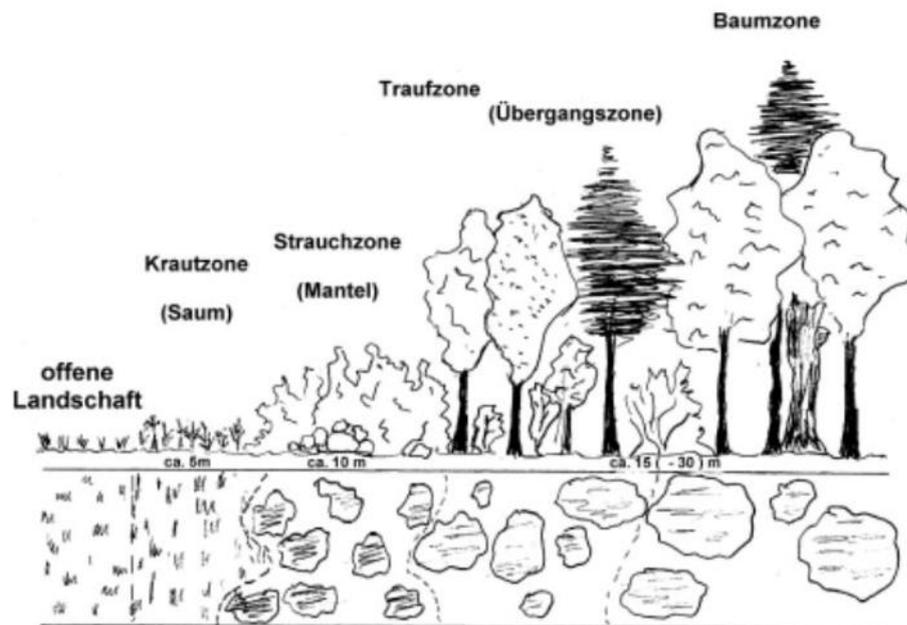
Görmin OT Passow, 07.06.2022





Anlage zur Waldrandgestaltung

Idealtypischer Querschnitt des geplanten Waldrands:



Quelle: Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern (Hg.) 2000: Heft G2 Waldrandgestaltung, verfügbar <<https://www.wald-mv.de/wald-aktuell/publikationen/?id=13544&processor=veroeff>> Zugriff zuletzt am 20.06.2023

Planzeichenerklärung

- 1. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 und § 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
3. Baugebiet
4. Überbaubare Grundstücksflächen ("Bauland")
5. Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebieten
6. Verkehrsflächen
7. Flächen für Versorgungsanlagen
8. Grünflächen
9. Wasserflächen

- 10. Flächen für Landwirtschaft und Wald
11. Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Natur
12. Bindungen für Bepflanzungen
13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
14. Sonstige Planzeichen
II. Örtliche Bauvorschriften
III. Nachrichtliche Übernahmen
IV. Nutzungscablonen

- V. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
VI. Plangrundlage
1. Baugebiet
2. Bestandsgebäude mit Nummer
3. Flurstücksgrößen
4. Flurstücksbezeichnung
5. Flurgrenzen
6. Böschungen

Text - Teil B

- 1. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 und § 1 BauNVO)
4. Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
5. Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 11 BauGB)
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
9. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

- 10. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
11. Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
12. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
14. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuB M-V)
III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
IV. Nutzungscablonen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- V. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
VI. Plangrundlage
1. Baugebiet
2. Bestandsgebäude mit Nummer
3. Flurstücksgrößen
4. Flurstücksbezeichnung
5. Flurgrenzen
6. Böschungen



SATZUNG DER GEMEINDE ALTWARP
Bebauungsplan Nr. 06/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch ... des Gesetzes ... geändert worden ist, sowie des § 80 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom ... wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung ... bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/2020 wurde am 15.02.2020 gefasst und ist am 23.02.2020 durch ... in der Amtsblattsammlung ...
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ...
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ...
4. Die von der Planung berührten Betroffenen sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ...
5. Die Gemeindevertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB ...
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung ...
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung ...
8. Die Gemeindevertretung hat die öffentliche Auslegung ...
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB ...
10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt ...
11. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der hohen Verwaltungsbehörde ...
12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernach gemäß § 5 Abs. 4 Satz 1 des Kommunalverfassungsgesetzes ...
13. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...

Teil A - Planzeichnung

Maßstab: 1:1 000 (auf Format DIN A0)
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Gettungsbereichsgrenzen

im Norden: Gehöftstraße, Stettiner Hof
im Süden: Gehöftstraße, Siedlungsflächen des Ortsteils Altwarz-Siedlung
im Westen: Flächen des Wasserlaufs, Gemeindegrenze, Gemeindegrenze
Planungsgebiet: ca. 32,3 ha

Übersichtsplan Maßstab 1:25 000



Bebauungsplan Nr. 06/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsfläche“ der Gemeinde Altwarz

Entwurf - noch nicht rechtsverbindlich -
Gemeinde Altwarz, Amt am Stettiner Hof
Gemarkung: Altwarz
Flur: 9
Stand: 25.10.2024
M:1:1000

weitere Rechtsgrundlagen

BauNVO (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3708) die durch ... geändert worden ist.
Verordnung über die Ausweitung der Bauteilfläche und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerklärung - PlanZ) vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch ... geändert worden ist.

Längemaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETR 89
Höhenbezug: DIN 4514
Stand: Kataster November 2021

Gemeinde Altwarp

Bebauungsplan Nr. 06/2020

„Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“

Begründung

**Entwurf – noch nicht rechtsverbindlich –
Stand Oktober 2024**

Gemeinde Altwarp
Der Bürgermeister

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

Vorhabenträger:

Ritawerda Verwaltungsgesellschaft mbH • Naumannstraße 26 • 10829 Berlin

Bearbeitung:

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

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	3
1 Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Flächennutzungsplan	5
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.4 Öffentliches Interesse	6
2 Städtebauliche Ausgangssituation	13
2.1 Umgebung des Plangebiets	13
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	13
2.3 Soziale Infrastruktur	13
2.4 Verkehrserschließung	14
2.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung	14
2.6 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	15
2.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz	17
2.8 Wald	18
2.9 Immissionen	18
2.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	19
2.11 Baugrund, Bodenschutz und Altlasten	20
3 Inhalt des Plans	21
3.1 Städtebauliches Konzept	21
3.2 Städtebauliche Kennziffern	24
3.3 Bauflächen	26
3.4 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	33
3.5 Verkehrserschließung	34
3.6 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser- und Abfallbeseitigung	36
3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz	39
3.8 Wasserflächen	44
3.9 Wald	45
3.10 Bedingte Zulässigkeit bei Kliffrückgang	48
3.11 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung	49
3.12 Örtliche Bauvorschriften	52
3.13 Nachrichtliche Übernahmen	53
3.14 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	54
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung	56
4.1 Nutzungen und Bebauung	56
4.2 Umweltauswirkungen	56
5 Abschließende Erläuterungen	56
5.1 Verfahrensablauf	56
5.2 Rechtsgrundlagen	57
TEIL 2 - UMWELTBERICHT	58
1 Einleitung	58

1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	58
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	60
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	64
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	64
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	78
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen	97
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	99
3	Zusätzliche Angaben	100
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	100
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	100
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	101
3.4	Quellenangaben	102

ANLAGEN

1	Übersichtskarte der Gebäudenummern
2	Biotoptypenkartierung
3	Waldrandgestaltung
4	Nutzungskonzept

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung, Alternativen

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

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

Einige der vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden zwar von verschiedenen Personen meist zeitlich begrenzt für unterschiedliche Zwecke genutzt. Jedoch wurden keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Auf einigen Gebäuden wurden großflächig Photovoltaikanlagen installiert, die bis heute betrieben werden. Es finden auch weiterhin unterschiedliche, wechselnde Nutzungen in den Gebäuden statt. Durch diese Nutzungen konnte dem zusehenden Verfall der baulichen Anlagen jedoch nur begrenzt entgegengewirkt werden. Insgesamt vermittelt das Gelände einen verwaisten Eindruck, wodurch auch die Wohnqualität im angrenzenden Siedlungsbereich gestört wird.

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

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

Zur Erreichung ihrer städtebaulichen Ziele verfolgt die Gemeinde die Zusammenarbeit mit den neuen Eigentümern und einer neuen Konzeption. 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 kunstschaufende bzw. kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen. Ebenso bietet das Plangebiet damit wichtige Rahmenbedingungen für Nutzungen im Bereich Gesundheit und Erholung. Grundlage der Planung ist die Sicherung der städtebaulichen Struktur der historischen Kaserne sowie der weitestgehende Erhalt ihrer noch bestehenden Gebäude. Hierfür ist es erforderlich, das Gelände wieder in Nutzung zu bringen und die Gebäudesubstanz in Wert zu setzen.

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

Um auch den raumordnerischen Vorgaben des Landes nachzukommen, soll die Wiedernutzung des ehemaligen Kasernengeländes nunmehr mit der Erschließung touristischer und kreativwirtschaftlicher Potenziale einhergehen, denn die Gemeinde Altwarp liegt sowohl in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus wie auch einem Ländlichen Gestaltungsraum.

Die Planung verfolgt damit eine Entwicklung, die im mehrfachen öffentlichen Interesse liegt.

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

Es sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige und behutsame Entwicklung des baulichen Bestands geschaffen werden. Auf der Konversionsfläche ist ein differenziertes Nutzungsspektrum aus Kultur- und Kreativwirtschaft, Beherbergung, Freizeit und Erholung vorgesehen. Außerdem soll der städtebaurechtliche Rahmen für sonstiges Gewerbe und Wohnungen für die im Plangebiet arbeitende Bevölkerung 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 spezielle Wohnraumangebote, wie verschiedene Mischformen aus Dauerwohnen und touristischem Wohnen und gemischte Nutzungskonzepte aus Arbeiten und Wohnen (bspw. artist in residence, workation). Darüber hinaus sollen Wohnnutzungen unter anderem in folgenden Formen möglich sein: generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen, inklusives Wohnen, bedarfsgerechtes Wohnen, naturnahes Wohnen und als diverse Sonderwohnformen.

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

Das Gebiet gliedert 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. Das Nutzungskonzept sieht eine räumliche Strukturierung in Bereiche mit eher publikumswirksamen Nutzungen und vergleichsweise ruhigeren, privateren Bereiche vor. Nutzungsarten wie Wohnen, Beherbergung, Ferienwohnungen sowie andere Tourismusvorhaben sollen sich daher in konkreten Teilen des Plangebiets einordnen.

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

Bisher ist das Plangebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuschätzen, unter dieser Prämisse sind die genannten Ziele noch nicht erreichbar. Es erfolgt daher die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren. Es ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Als alternative Planungsinstrumente scheiden beim Plangebiet Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 und Satz 3 BauGB aus, da die Voraussetzungen hierfür nicht erfüllt sind. Eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB scheidet ebenfalls als alternatives Planinstrument aus, da die Ziele der Planung damit nicht erreichbar wären. Die Planaufstellung kann nicht durch ein Verfahren gem. §§ 13 oder 13a BauGB erfolgen da die Voraussetzungen hierfür ebenfalls nicht erfüllt sind: u.a. befindet sich das Plangebiet nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

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

1.2 Flächennutzungsplan

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

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

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

Der Geltungsbereich schließt östlich an den Ortsteil Altwarp-Siedlung an. 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:

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

1.4 Öffentliches Interesse

Städtebaurechtliches Interesse

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

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

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

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

Leitvorstellung und Pläne der Raumordnung

Die Pläne der Raumordnung wurden bzw. werden vom Land Mecklenburg-Vorpommern als fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung erarbeitet. Damit formuliert das Land in seinen Raumordnungsplänen öffentliches Interesse.

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

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

² Im Fließtext unter 1.4 „Öffentliches Interesse“ sind bestimmte Stichpunkte **fett markiert**. Diese Markierung soll Aspekte des öffentlichen Interesses hervorheben, um Bedenken auszuräumen, dass die Planung nicht im öffentlichen Interesse stehen würde (Aus § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich, dass die verbindliche Bauleitplanung immer eine städtebauliche Planung der jeweiligen Gemeinde ist. Sie liegt daher grundsätzlich im öffentlichen Interesse.) Im Zuge der städtebaurechtlichen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB werden die sich an die Planung stellenden öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Lebensverhältnisse herzustellen. Die Planung trägt dazu bei, die **Entwicklungsvoraussetzungen der Region zu verbessern**.

Im Folgenden wird dargelegt inwieweit die Planung den raumordnerischen Vorgaben des LEP und des RREP-VP entspricht.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

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

Grundsatz 3.3.2 (3)

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

- Information,
- Innovation und
- Kooperation.“

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

Ziel 4.2. (2)

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

Dem Ziel wird entsprochen. Das Maß der vorgesehenen Wohnnutzung ergibt sich nicht aus dem Eigenbedarf der Gemeinde. Der Wohnungsbedarf im Plangebiet ergibt sich aus den geplanten Nutzungsarten insb. im Bereich Kunst, Tourismus und Gewerbe. Angestrebt werden spezielle Wohnraumangebote, wie verschiedene Mischformen aus Dauerwohnen und touristischem Wohnen und gemischte Nutzungskonzepte aus Arbeiten und Wohnen (bspw. artist in residence, workation). Darüber hinaus sollen Wohnnutzungen unter anderem in folgenden Formen möglich sein: generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen, inklusives Wohnen, bedarfsgerechtes Wohnen, naturnahes Wohnen und als diverse Sonderwohnformen. Dadurch wird ein für die Region einzigartiges Angebot entwickelt, dass auf Nutzergruppen weit über die Grenzen unseres Bundeslandes hinaus zugeschnitten wurde. Die damit verbundenen Wohnbedarfe stehen somit nicht in Konkurrenz zum Eigenbedarf der Gemeinde oder der Entwicklung der umliegenden zentralen Orte.

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

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

Altwarp bzw. Altwarp-Siedlung vorhandene soziale Infrastruktur (insbesondere der Kindertagesstätte) ist ausreichend dimensioniert, um die Bedarfe durch hinzuziehende Bewohner*innen aufzunehmen.

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. Dabei werden die Grenzwerte die sich aus dem Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 6. Mai 1996 - VIII 440-509.1-2 ergeben nicht berührt.

Grundsatz 4.6 (5)

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

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

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

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/ Tourismusedwicklungsraum und als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser festgelegt. Ein Teil des regionalen Straßennetzes und des regional bedeutsamen Radroutennetzes (geplant) verlaufen unmittelbar südlich des Plangebiets. Westlich grenzt ein Vorranggebiet Trinkwasser an das Plangebiet an. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

Grundsatz 3.1.1 (6)

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

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

Grundsatz 3.1.3 (8)

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

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

Ziel 4.1 (3)

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

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

Im Sinne kurzer Wege sieht das Nutzungskonzept im Plangebiet verschiedene Wohnformen vor, die durch die im Plangebiet arbeitende Bevölkerung bezogen werden sollen. Dies ist auch erforderlich, da insb. mit Zuzügen aus anderen Bundesländern gerechnet wird und die angestrebten Nutzungsarten (insb. im kulturellen und kreativwirtschaftlichen Bereich) nicht ohne ortsnahe Wohnungen möglich sind. Der mit der Planung ermöglichte Rahmen für Wohnbauvorhaben steht damit nicht in Konkurrenz zur schwerpunkthaften Wohnbauflächenentwicklung an den zentralen Orten in der Region dar.

Ziel 4.1 (4)

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

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

Grundsatz 4.3.4 (2)

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

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

Grundsatz 4.3.4 (3)

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

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

Grundsatz 5.5.1 (2)

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser (festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 10) soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser

sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

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

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

Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021

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

Die Planung schafft eine wichtige Voraussetzung für die Wiedernutzung bestehender Bausubstanz (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen, aber auch bestehende soziale Infrastrukturen im Umfeld). Damit kann sogenannte „graue Energie“, die bereits vor Jahrzehnten in diese Bausubstanz einfließt, wieder effektiv genutzt werden. Zusätzlicher Energieaufwand sowie die weitere Flächenversiegelung andernorts können somit eingespart werden. Die Planung leistet damit einen Beitrag zu einer **klimagerechten Baukultur**. Die Planung schafft außerdem Voraussetzungen für den weiteren Betrieb und die Erweiterung von Anlagen der **Erneuerbaren Energien** (insb. Photovoltaikanlagen). Wodurch die Planung einen weiteren Beitrag zu wichtigen Klimaschutzmaßnahmen leistet. Mit den für den Klimaschutz ebenfalls bedeutungsvollen Waldbeständen im Plangebiet wird verantwortungsvoll umgegangen. Neben dem **Erhalt** wertvoller Waldflächen sieht die Planung eine Abrundung zugunsten des bestehenden Waldrands vor. Außerdem ist vorgesehen den Waldrand als forstwirtschaftlich adäquaten Waldrand mit einer abgestuften Vegetation zu gestalten und zu pflegen. Die Vorhabenträgerin strebt außerdem an, die verbleibenden Waldflächen aufzuwerten.

Neue Leipzig-Charta (NLC)

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

In der NLC werden zwar explizit Städte als Orte einer „nachhaltigen Transformation“ angesprochen - aufgrund ihrer ähnlich großen Verantwortung für Gemeinwohl und (insb. der Klima-) Transformationsprozesse dürfen sich die Kommunen im ländlichen Raum von den Leitlinien der NLC jedoch ebenso angesprochen fühlen. So werden zahlreiche Ziele einer nachhaltigen Transformation erst in den Kommunen vor Ort umgesetzt. Neben essenziellen kommunalen Aufgaben zählt dazu nicht zuletzt auch die verbindliche Bauleitplanung, durch die das Bauen im Bestand sowie Konversionsvorhaben oft erst ermöglicht werden. Die NLC kann gewissermaßen als zwischenstaatlicher „Leitfaden“ für eine nachhaltige und betontermaßen gemeinwohlorientierte Entwicklung gesehen werden.

Insbesondere die folgenden drei Punkte können aus dem eigentlich städtischen Kontext der NLC auf die vorliegende Planung der Gemeinde Altwarp übertragen werden:

- Kommunen sollten im Interesse der Allgemeinheit **kulturelle Angebote** und **andere gemeinwohlorientierte Dienstleistungen** und **Infrastrukturen** insbesondere auch für diejenigen zur Verfügung stellen, die **in abgelegenen Gemeinden** leben. Innerhalb der Stadt

liegt der Fokus auf der Erneuerung und umfassenden **Revitalisierung von Flächen**, um die Neuversiegelung zu begrenzen (NLC S. 8).

- **Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.** Der Fokus wird auf die Erneuerung und die umfassende Revitalisierung von städtischen Gebieten gelegt, um die Flächenversiegelung zu begrenzen. Dazu zählt auch die **Umnutzung von Industriebrachen** (NLC S. 11/12).
- Städtische Räume, die sich durch **Mischnutzung** auszeichnen. Dadurch werden neue Produktions- und Unternehmensformen gefördert und eine grüne, kreative, dienstleistungsorientierte Wirtschaft ermöglicht (NLC S. 12).

Territoriale Agenda 2030 (TA)

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

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

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

Zusammenfassung weiterer relevanter Aussagen der Territorialen Agenda:

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

Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie - Weiterentwicklung 2021 (DNS)

Anhand der im März 2021 durch das Bundeskabinett beschlossenen Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie kann festgehalten werden, dass die mit der Planung verfolgte Um- bzw. Wiedernutzung des Konversionsgeländes im öffentlichen Interesse liegt. So benennt die Strategie u.a. Aspekte bzw. Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasen und der Ressourceneffizienz als erstrebenswert:

„Mit Blick auf den Klimaschutz sollen sektorübergreifende Maßnahmen zu einer Minimierung der im Lebenszyklus von Immobilien entstehenden Treibhausgasemissionen beitragen“ (DNS S. 57)³. So verursacht der Bausektor einen beträchtlichen Teil der bundesdeutschen Treibhausgasemissionen. Insbesondere wird auf die Bedeutung der sog. „**grauen Emissionen**“ hingewiesen, die etwa bei der Produktion von Baustoffen, Bauteilen, haustechnischer Anlagen, aber auch deren Transport, Installation und Abriss anfallen.

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

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

Bundesstiftung Baukultur

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

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

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

³ Die Bundesregierung 2021: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021. Verfügbar unter: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998006/1873516/3d3b15cd92d0261e7a0bc8f43b7839/2021-03-10-dns-2021-finale-langfassung-nicht-barrierefrei-data.pdf?download=1> (zuletzt aufgerufen am 08.06.2023).

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt östlich 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 weitläufigen Wäldern geprägt.

Plangebiet wird begrenzt:

- westlich durch ein Wasserwerk und Wald,
- südlich durch den Verlauf der L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde,
- östlich durch Wald, den Siedlungsflächen des Ortsteils „Altwarp Siedlung“ und die Verkehrsfläche der „Straße der Einheit“ sowie
- nördlich durch Wald 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 als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt werden. Gegenwärtig wird der Schornstein am Gebäude Nr. 71 durch einen Mobilfunkbetreiber genutzt. Auf einigen Dachflächen werden Photovoltaik-Anlagen betrieben. Ein Teil des Plangebiets ist Wald.

Bis zur dessen endgültigen Aufgabe fand auf dem militärischen Gelände durch die NVA eine durchaus intensive Nutzung statt. So sollen allein die Gebäude Nr. 3 und 4 jeweils 710 Unterkunftsplätze geboten haben⁴. 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 (damalige 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. Heute ist das Gelände Teil einer Kulturlandschaft die aus weitläufigen militärischen und ehemals militärischen Liegenschaften geprägt wird. Die Militärische Nutzung hat in der Struktur des Geländes und seiner Bebauung ihre Spuren hinterlassen.

2.3 Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befindet sich im Ortsteil Altwarp-Siedlung die Kita „Sanddüne“, die von der Volkssolidarität Uecker-Randow e.V. betrieben wird. In Altwarp (Dorf) befinden sich ein Badestrand mit Spielplatz sowie das Multiple Haus, dessen Räumlichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger Altwarps für wechselnde Nutzungen zur Verfügung stehen. In der Seestraße befindet sich außerdem ein kleines Lebensmittelgeschäft.

⁴ VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin, Produktionsbereich Neubrandenburg. Vermessungsplan, Lageplan und Hauptkapazitäten der Kaserne 03019, Neubrandenburg 1982.

Die bestehende Soziale Infrastruktur sowie das Ladengeschäft in Altwarp können durch die geplante Wiedernutzung des Kasernengeländes besser ausgelastet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird teilweise über die L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde erschlossen. Außerdem besteht im östlichen Bereich ein Anschluss an die „Straße der Einheit“, worüber die Flurstücke 1/ 6 und 1/ 9 erschlossen werden. Etwa in der Mitte des Plangebiets findet sich der Haupteingang zum ehemaligen Kasernengelände. Hier schließt ein orthogonal organisiertes Netz privater Straßen und Wege an, über das die innere verkehrsmäßige Erschließung des Gebiets erfolgt.

Altwarp ist durch die Linie 908 (nach Ueckermünde ZOB) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich sowohl in Altwarp (Dorf) als auch in Altwarp-Siedlung. Weitere Verkehrsinfrastruktur sind der regionale Fahrradweg in Richtung Ueckermünde und zum Hafen Altwarp sowie dieser Hafen mit seinen Boots- und Fähranlegern selbst.

2.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung

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

Der Anlagenbestand Dritter erstreckt sich auf Anschlussleitungen im Bereich der Plangebietsgrenze. Niederspannungsleitungen der E.DIS Netz GmbH führen im Bereich der Gebäude 6 und 71 in das Plangebiet. Eine Mittelspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH führt im Bereich des Gebäudes 6 von Südwesten in das Plangebiet.

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

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

Das Gebäude Nr. 2 verfügt über aktive Anschlüsse an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz sowie eine Fernmeldeleitung der Telekom Technik GmbH.

Für das auf den bestehenden versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser besteht das Regenwasserleitungsnetz, das über ein Auslaufbauwerk in das Stettiner Haff verfügt. Die Niederschlagswasserleitung ins Haff besteht seit mindestens Anfang der 1980er Jahre und ist seitdem in Nutzung. Aufgrund des Alters dieser Anlage muss jedoch angenommen werden, dass Defekte vorliegen. Außerdem wurde seit längerer Zeit kein Abfluss von Wasser aus dem Auslaufbauwerk beobachtet. Im Umgang mit der Leitung ist der Bestandsschutz zu berücksichtigen, auch um negative Auswirkungen für die Oberlieger der Leitung zu vermeiden (etwaiger Rückstau, Störung des Abflusses bei Extremwetterereignissen etc.). Der Boden im Plangebiet wird in einer vorliegenden

Baugrundvoruntersuchung überwiegend als Feinsandboden charakterisiert. Im Plangebiet besteht daher auch die Möglichkeit aufkommendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern⁵.

Unmittelbar östlich und westlich des Gebäudes 50 befinden sich zwei ehemalige technische Anlagen zur Abwasserbehandlung. Sie werden in einem Vermessungsplan von 1982 als „Klärgrube mit Überpumpwerk“ und „Kläranlage“ bezeichnet⁶. Die beiden Anlagen sind derzeit außer Betrieb. Östlich des Gebäudes 60 befindet sich außerdem ein Überpumpwerk mit Druckleitung in Richtung der nördlich der Siedlung gelegenen Kläranlage. Im Vermessungsplan von 1982 ist hier auch eine Anschlussleitung von Seiten der Kaserne eingetragen.

2.6 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände einer ehemaligen Kaserne. Derzeit ist es gänzlich durch das LSG 34 „Haffküste“ und den Naturpark „am Stettiner Haff“ erfasst. Da mit der Planung bauliche Vorhaben ermöglicht werden, die dem Landschaftsbild zwar durchaus zuträglich, aber im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung unzulässig sind, wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ausgrenzung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt werden. Weiterhin befindet sich ein Teil des Plangebiets im Bereich des naturschutzrechtlichen Küstenschutzstreifens (150 m gem. § 29 NatSchAG M-V). Auf Flurstück 1/12, außerhalb des ummauerten Geländes befindet sich das Flächennaturdenkmal „Kiefernaltholzbestand Altwarp FND 063“. Es überlagert einen Teil der Waldflächen im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs, erstreckt sich aber größtenteils außerhalb des Plangebiets.

Im Zuge der Planung wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Die bestehenden gesetzlich geschützten Biotope wurden in die Planzeichnung übernommen. Der ungefähre Umriss des Naturdenkmals wurde ebenso in die Planzeichnung übernommen, es bestehen jedoch Ungenauigkeiten bezüglich der genauen Lage (Quelle ist das Geoportal des Landes MV - GAIA).

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

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

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

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

Um Beeinträchtigungen für Lebensräume und Arten gering zu halten, wird ein gelenktes Betreten und Nutzen der öffentlich zugänglichen Naturräume als sinnvoll und notwendig erachtet.

Für diese Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und

⁵ Ingenieurbüro W. Seidler: Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, Neubrandenburg 2021.

⁶ vgl. ebd.

Pflanzenarten behandelt. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverböten.

Gemäß Umweltkartenportal wird das Plangebiet mit den umliegenden Siedlungs- und Waldflächen als „hoch bis sehr hoch“ bewerteter Landschaftsbildraum eingeschätzt (zweithöchste von vier Bewertungsstufen). Bei der Bewertung wurden die bestehenden Siedlungsräume, zu denen auch die ehemalige Kaserne gehört, mit berücksichtigt⁷. Um sensibel mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild umzugehen, liegt dieser Planung ein städtebauliches Konzept zugrunde, dass die bestehende Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebiets erhält und sensibel ergänzt (siehe auch: Punkt 3.1). Durch entsprechende Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften trägt die Planung dafür Sorge, dass den Belangen des Landschaftsschutzes Rechnung getragen wird.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverböte in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverböten. Um diese Bestimmungen bereits bei der Planaufstellung zu berücksichtigen wurde durch Jens Berg und Dr. Juliane Schatz, Görmin eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung (Artenschutzfachbeitrag) erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Arbeit flossen in den Umweltbericht ein und werden im Folgenden zusammengefasst widergegeben:

Im Plangebiet sind verschiedene gebäudebesiedelnde Vögel wie Mehl- und Rauschschwalbe sowie Hausrotschwanz nachgewiesen, Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Hausperling, Mauersegler) sind weiterhin vorhanden, auch Artnachweise zu Halboffenland- und Waldarten liegen vor. Zudem kommt der Waldkauz vor, der insbes. in den hinteren Hallen des Plangebiets, die z. T. nach und nach einfallen, nachgewiesen werden konnte. Weitere Arten sind im Küstenbereich zu erwarten, der jedoch von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen ist. Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich mit Ausnahme der Haffküste keine aquatischen Lebensräume. 2009 wurde eine Erdkröte nachgewiesen.

Wald- und Zauneidechsen wurden nachgewiesen, das sporadische Auftreten der Schlingnatter ist möglich. Insbesondere in leerstehenden Gebäuden sind Fledermäuse anzutreffen. Dabei handelt es sich um Zwerg- und Mückenfledermäuse, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Wasser- und Fransenfledermäuse und Braune Langohren. Einige Quartiere sind durch den Verfall der Gebäude verlustig (insbes. Gebäude Nr. 28). Der Keller des Gebäudes Nr. 6 ist stark besiedelt, das Gebäude jedoch ist eingefallen. Auch in den Gebäudekellern Nr. 5, 7 und 8 sowie im Bunker Nr. 23 gibt es einzelne Nachweise.

Für das Vorkommen xylobionter Käfer bestehen keine Nachweise. Für Vorkommen von Faltern bestehen ebenfalls keine Nachweise, jedoch für Nachtkerzen als relevante Futterpflanzen. Hinweise auf weitere Tierarten bestehen durch: Ameisenhügel, Uferzone als Streifgebiet von Biber und Fischotter. Für das Vorkommen des Wolfs und Hurz wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung Hinweise gegeben.

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

⁷ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie LUNG (Hg.) o.J.: Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern, Layer Landschaftsbildräume Bewertung (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>), abgerufen am 04.05.2023.

2.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Stettiner Haff. Hier befindet sich unter anderem ein natürlicher Sandstrand der durch die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde sowie deren Besucher saisonal als Badestelle genutzt wird. 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 (300 m).

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

Die innerhalb des Plangebiets bereits bebauten Flächen befinden sich an der tiefsten Stelle nicht weniger als 5,0 m über NHN. Damit liegen sie deutlich über den bisher anzulegenden Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m. In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Küsten- und Hochwasserschutz jedoch steigen. Daher wird – zumindest bisher – mit einem Vorsorgemaß von 2,50 m gerechnet.

Die bereits bebauten Flächen des Plangebiets befinden sich binnenseitig des Steiluferabschnitts „Altwarp Siedlung“. Diese weist innerhalb der Plangebiet Höhen bis zu ca. 8,0 m über NHN auf (Vermessung des Büros Haff Vermessung, Jatznick vom November 2021). Bei der Zulassung baulicher Anlagen ist gemäß Stellungnahme des StALU VP vom 06.09.2022 ein Sicherheitsabstand zur Kliffkante einzuhalten. Der Sicherheitsabstand wurde für diese Planung anhand der Angaben in der Stellungnahme unter Anwendung folgender Formel berechnet:

$$S [m] = KR [m] \times NZ [a] / 100 a + KRS [m] + KH [m] / HAN$$

S - Sicherheitsabstand in Metern,

KR - ortsspezifischer Küstenrückgangswert in Metern für 100 Jahre,

NZ - Nutzungszeitraum in Jahren,

KRS - ortsspezifischer Küstenrückgangswert eines extremen Sturmflutereignisses in Metern,

KH - Kliffhöhe in Metern, gerechnet über dem statisch sicheren Klifffuß,

HAN - Ortspezifische Hangausgleichsneigung in der Form 1 : X.

Der Berechnung liegt eine ortsspezifische Hangausgleichsneigung von 30° zugrunde. Abhängig von der Kliffhöhe beträgt der Sicherheitsabstand innerhalb des Plangebiets bis zu 27,7 m. Er wurde nachrichtlich als „S100-Linie“ in die Planzeichnung übernommen.

2.8 Wald

Innerhalb des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen. Der Bewuchs hat sich hier zum Teil erst nach der Aufgabe der militärischen Nutzung sukzessive 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 differenziert und zuweilen fragmenthaft dar. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung am 20.03.2024 wurde die exakte Abgrenzung der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V festgestellt. Diese wurde durch das Forstamt Torgelow am 30.04.2024 bestätigt. Diese festgestellten Waldflächen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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

Im Abstand von bis zu 300m zum Ufer erfüllt der Wald gem. § 89 LWaG M-V eine Funktion als Küstenschutzwald.

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

Gebäude im „geprägten“ Waldabstand

Einige der bestehenden Gebäude im Plangebiet befinden sich in einem Abstand von deutlich weniger als 30 m zum vorhandenen Wald. Diese Gebäude wurden ursprünglich im Rahmen der Nutzung für die NVA errichtet. Angesichts dieser vorhandenen Bebauung lässt sich ein Teil der Waldabstandsflächen im Plangebiet als ein „durch die vorhandene Bebauung geprägter Waldabstand“ im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V beschreiben.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die vorhandene Bebauung zwar seit der Aufgabe der militärischen Nutzung insgesamt in deutlich geringerer Intensität genutzt wird. Allerdings finden in einem Großteil der vorhandenen Bebauung weiterhin Nutzungen statt, die in ihrer Intensität zumindest das Maß des vorübergehenden Aufenthalts überschreiten. Neben der Nutzung zur Erholung, Tätigkeiten der Produktion, der Forschung und Entwicklung sowie Veranstaltungen und Verwaltungstätigkeiten betrifft dies auch Bootsbau und -reparatur sowie Tätigkeiten zur Instandhaltung winterlagernder Boote und sonstiger Fahrzeuge.

Bis auf einige Bunker und Garagen weicht die vorhandene Bebauung deutlich von den in §§ 2 und 4 WAbstVO genannten Anlagen ab. Es handelt sich dabei also nicht um eine Bebauung, die sonst innerhalb von Waldabstandsflächen erwartbar wäre. Anhand dessen wird eingeschätzt, dass durch die vorhandene Bebauung ein geprägter Waldabstand im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V vorliegt.

Welche bestehenden Gebäude innerhalb des Waldabstands liegen ist in der Planzeichnung ersichtlich, dort sind sowohl die 30 m breite Abstandsfläche zum Wald als auch die Bestandsgebäude mit Nummer eingezeichnet.

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

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

2.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

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

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

2.11 Baugrund, Bodenschutz und Altlasten

Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vom Dezember 2021 vor⁸. Diese stellt nach Erkundungen überwiegend Feinsandboden mit teilweise geringen Schluffeinlagerungen fest. Der Boden ist demnach laut genereller Einschätzung in der Lage Bauwerkslasten aufzunehmen. Es wird empfohlen im Zuge geplanter Neu- und Umbaumaßnahmen Lagerungsdichtemessungen durchzuführen.

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

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

Bodenschutz und Altlasten

Altlasten werden durch das LUNG auf den Flurstücken 1/7 und 2/1 verdächtigt. Um diesen Verdacht auszüräumen wurde im Zuge der Planung eine Baugrundvoruntersuchung⁹ durchgeführt.

Die vorliegende Baugrundvoruntersuchung konnte für folgende Bereiche einen erhöhten Quecksilbergehalt feststellen: der Werkstattbereich (Gebäude 15), der Tankstellenbereich mit Waschplatz (zwischen Gebäude 12 und 13) und kleinen Flächen des Flurstücks 1/7. Der Eintrag von Quecksilber erfolgte möglicherweise infolge früherer Kohleheizungen über die Luft. Die Prüfwerte nach der BBodSchVo werden hier jedoch nicht überschritten, so dass kein umwelttechnischer Handlungsbedarf besteht. Eine PAK-Belastung wurde nicht festgestellt. In der Vergangenheit wurden die im Bereich von Gebäude Nr. 15 vorhandenen ölverseuchten Böden über Rammkernsondierungen (RKS) geprüft und ausgetauscht (ca. 60 m³ mit Füllboden). Der Boden wurde entsorgt¹⁰.

Weitere Altlasten und sonstige Verunreinigungen sind nicht bekannt.

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

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

⁸ Ingenieurbüro W. Seidler: Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, Neubrandenburg 2021.

⁹ ebd.

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

3 Inhalt des Plans

3.1 Städtebauliches Konzept

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

Die Kulturlandschaft zwischen Pasewalk und dem Stettiner Haff ist durch flächenintensive militärische Liegenschaften geprägt. Mit ihren Hangars, Bunkern, Werkstatt-, Wach-, Unterkunfts- und Lagergebäuden, Garagen sowie dem Stabsgebäude und den sonstigen ehemaligen militärischen Baulichkeiten prägt die gesamte Anlage der Kaserne Altwarp das Bild dieser Kulturlandschaft mit.

Die städtebauliche Grundstruktur des Altwarper Kasernengeländes ist maßgeblich durch die militärische Vornutzung 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 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, das 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 abstuften Bebauung.

Schwerpunkte. Für die bestehende städtebauliche Struktur ist die Konzentration der Bebauung innerhalb zweier baulicher Schwerpunkte maßgeblich. Diese Konzentration soll auch im Zuge der geplanten Entwicklung beibehalten werden. 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. Gemäß Nutzungskonzept ordnen sich bestimmte zusammenhängende Nutzungsarten in sogenannte „Cluster“ ein – hiermit sind Teilräume innerhalb der Schwerpunkte gemeint. Dies eröffnet einerseits Nutzungskonflikten entgegenzutreten, andererseits werden positive Bezüge zwischen einzelnen Nutzungen erreicht und engere Verflechtungen begünstigt. Die hiermit angestrebte flexible, modulare Struktur wird durch im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglicht.

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

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

Zäsur. Die beiden baulichen Schwerpunkte sind durch eine Zäsur deutlich voneinander getrennt. Gleichsam nimmt diese eine verbindende Funktion wahr; insbesondere zwischen den sich westlich und östlich fortsetzenden Waldflächen, aber auch zu den weiter verteilten Gebäuden (wie dem Gebäuden Nr. 61; 71 und 72) und letztlich auch 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 im Bezug zur unbebauten Umgebung. Einzelne ergänzende Gebäude, die einen ähnlichen Bezug zur Natur oder zum Wald aufweisen, stellen hier angemessene Ergänzungen dar (bspw. Aussichtstürme).

Art der Nutzung. Die Ausführungen zur Art der Nutzung entstammen dem Nutzungskonzept. Geplant ist die Entwicklung eines breiten Nutzungsspektrums. Vorgesehen sind hauptsächlich Bereiche für das Wohnen, Beherbergung / Tourismus, Kunst und Kultur, Pflege sowie gewerbliche Nutzungen im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft.

Das Nutzungskonzept sieht verschiedene Wohnformen vor, die sich in folgenden Bereich eingeordnet werden sollen:

- 4 Wohneinheiten als Wohnateliers im bestehenden Gebäude 40
- 6 Wohneinheiten als Wohnateliers in Form von Reihenhaustypologien im bestehenden Gebäude 58
- 6 Wohneinheiten in Form von Reihenhaustypologien im bestehenden Gebäude 52
- 3 Wohneinheiten als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche auf der Fläche des früheren Gebäudes 11
- Jeweils eine Wohneinheit in den bestehenden Gebäuden 65 und 66
- 3 Wohneinheiten als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche auf der Fläche des früheren Gebäudes Nr. 12

- 6 Wohneinheiten als Privathäuser mit geringer Grundfläche im Bereich des ehemaligen Gebäudes 9
- 24 Wohneinheiten als individuelle (klein-) Apartments als Teil eines Co-Livings im bestehenden Gebäude 3
- eine Wohneinheit als Hausmeisterwohnung im bestehenden Gebäude 4

In Summe sind somit 55 Wohneinheiten für die im Plangebiet tätige Bevölkerung vorgesehen.

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

- 12 Ferienzimmer im bestehenden Gebäude 15
- 12 Zimmer als Teil des „Gästehaus Nord“ im bestehenden Gebäude 13
- 41 Zimmer als Teil des „Gästehaus Nord“ im bestehenden Gebäude 14
- 20 Gästezimmer als Teil eines Co-Livings im bestehenden Gebäude 3
- 24 Zimmer als Teil des „Gästehaus Süd“ im bestehenden Gebäude 2
- 9 Ferienhäuser mit geringer Grundfläche im Bereich des ehemaligen Gebäudes 9
- ein Campingplatz westlich des bestehenden Gebäudes 57

In Summe sind somit bis zu 41 Ferienwohnungen bzw. -Häuser und 77 Zimmer in Beherbergungsbetrieben (Gästehaus, Hotel, Pension) vorgesehen. Diese sollen zum Teil auch der Unterkunft von nur saisonal im Plangebiet tätigen Personen dienen.

Bereiche in denen auch Anlagen für den privaten Freizeitsport ermöglicht werden sollen sind folgende:

- eine zeitweise sportliche Nutzung im Rahmen einer Multifunktionshalle in der bestehenden Halle H 1
- eine zeitweise sportliche Nutzung im Rahmen einer Multifunktionsfläche zwischen den bestehenden Gebäuden Nr. 65 und 66
- ein Schwimmbad in der bestehenden Halle H 3

Durch die Gliederung dieser Nutzungsarten in bestimmte Bereiche können Nutzungskonflikte vermieden werden. So sollen die Nutzungen des Freizeitsports in einem größeren Abstand zum Ortsteil Altwarp Siedlung eingeordnet und / oder innerhalb bestehender Gebäude untergebracht werden. Mit der Begrenzung von Tourismusvorhaben auf die o.g. Bereiche können die zum Vorentwurf der Planung noch befürchteten Störungen für die umliegenden Naturräume deutlich reduziert werden. Die Bereiche für Tourismusvorhaben sind auch so eingeordnet dass eine effektive Besuchersteuerung erfolgen kann, die den Publikumsverkehr insb. von den sensiblen Uferzonen des Haffs (im nordwestlicher Teil des Plangebiets) fernhält.

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

3.2 Städtebauliche Kennziffern

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart (Teilflächen)	Fläche
	Plangebiet	32,27 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen (Sonstiges Sondergebiet SO 1)	7,84 ha	„SO 1“ „SO 1 + Wohnen“ „SO 1 + Beherbergung“ „SO 1 + Wohnen und FeWo“ „SO 1 + Fitness“ „SO 1 + Camping“ „SO 1 + ruhender Verkehr“	3,48 ha 1,51 ha 1,45 ha 0,52 ha 0,22 ha 0,38 ha 0,28 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	3,06 ha	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg Ruhender Verkehr / Parkplatz Verkehrsberuhigter- und Geschäftsbereich	1,19 ha 0,25 ha 0,32 ha 1,30 ha
§ 9 (1) 12	Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)	0,01 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	8,15 ha	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Garten, Wiese Parkanlage Spielplatz i.V.m. Waldrand* Offenland, extensiv mit Gehölzinseln Waldrand* Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturstrand*	0,55 ha 0,86 ha 0,26 ha 2,22 ha 4,09 ha 0,17 ha
§ 9 (1) 16	Wasserflächen	0,55 ha	Wasserfläche	0,55 ha
§ 9 (1) 18b	Flächen für Wald*	12,37 ha	Flächen für Wald	12,37 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

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

* Für die im Frühling 2024 festgestellt Waldflächen wurden die Festsetzungen als „Fläche für Wald“ und als „Grünfläche, Zweckbestimmung Waldrand“ und „Naturstrand“ getroffen (siehe auch unter Punkt 3.9 zum Wald).

Im Folgenden werden die langfristig angestrebten Kapazitäten einzelner Nutzungsarten angegeben:

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Zahl Wohnungen (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungen zur Begrenzung
3	24	<ul style="list-style-type: none"> SO 1 „+Wohnen und FeWo“ W 44 (maximal 44 Wohnung und Ferienwohnungen je Wohngebäude)
4	1	<ul style="list-style-type: none"> SO 1 „+Wohnen“ W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 9	6 (als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche)	<ul style="list-style-type: none"> SO 1 „+Wohnen“ GRZ 0,3

		<ul style="list-style-type: none"> • überbaubare Fläche ca. 1500 m² • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 11	3 (als freistehende Privathäuser)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • GRZ 0,5 • überbaubare Fläche ca. 800 m² • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 12	3 (als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • GRZ 0,3 • überbaubare Fläche ca. 800 m² • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
40	4	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • W 4 (maximal 4 Wohnung je Wohngebäude)
52	6 (als Reihenhausegmente)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • GRZ 0,5 • überbaubare Fläche ca. 800 m² • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
58	6	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • W 6 (maximal 6 Wohnung je Wohngebäude)
65	1 (als freistehendes Privathaus mit geringer Grundfläche)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • GRZ 0,3 • überbaubare Fläche ca. 30 m²
66	1 (als freistehendes Privathaus mit geringer Grundfläche)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • GRZ 0,3 • überbaubare Fläche ca. 40 m²
Summe	55 Wohnungen	

Tab. 2: Kapazitätsangabe Wohnungen

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Zahl Ferienwohnungen (nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung (siehe Einschrieb in Planzeichnung)
3	20 Zimmer (auch als Ferienwohnung nicht ausgeschlossen)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen und FeWo“ • W 1 (maximal 44 Wohnung und Ferienwohnungen je Wohngebäude)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 9	9 (freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Beherbergung“ • GRZ 0,3 • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
15 (linker Flügel / Anbau)	6 Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Beherbergung“ • W 6 (maximal 6 Ferienwohnungen je Wohngebäude)
15 (rechter Flügel / Anbau)	6 Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Beherbergung“ • W 6 (maximal 6 Ferienwohnungen je Wohngebäude)
Summe	41 Ferienwohnungen	

Tab. 3: Kapazitätsangabe Ferienwohnungen.

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Beherbergungsbetriebe (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung
2	„Gästehaus Süd“ mit 24 Zimmern	• SO 1 „+Beherbergung“
13	„Gästehaus Nord“ mit 12 Einheiten (i.S.v. Zimmer)	• SO 1 „+Beherbergung“
14	„Gästehaus Nord“ mit 41 Einheiten (i.S.v. Zimmer)	• SO 1 „+Beherbergung“
Summe	2 Betriebe mit zusammen 77 Zimmern	

Tab. 4: Kapazitätsangabe Beherbergungsbetriebe.

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Heimplätze (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung (siehe Einschrieb in Planzeichnung)
6	16 Einheiten	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 • GRZ 0,5 • überbaubare Fläche ca. 1100 m²
Summe	16 Betten	

Tab. 5: Kapazitätsangabe Einrichtungen gesundheitlicher Zwecke einschließlich Kurklinik.

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Heimplätze (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung (siehe Einschrieb in Planzeichnung)
4	45	• SO 1 „+Wohnen“
Summe	45 Heimplätze	

Tab. 6: Kapazitätsangabe Altersheime / Wohnheime.

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Zeltplätze (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung
Baufeld südwestlich Gebäude Nr. 57	im Nutzungskonzept ohne Kapazitätsangabe. Art der Nutzung lässt Campingplatz mit maximal 100 Zelt- bzw. Stellplätze zu.	• SO 1 „+Camping“
Summe	100 Zelt- bzw. Stellplätze	

Tab. 7: Kapazitätsangabe Zeltplätze

3.3 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Um das geplante Nutzungsspektrum zu ermöglichen, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO ein Baugebiet in Form eines sonstiges Sondergebiets festgesetzt. Seine

Zweckbestimmung, die zulässigen Anlagen sowie die Einschränkungen für Zulässigkeiten werden durch textliche Festsetzungen auf ebenjener Grundlage definiert.

Für das Plangebiet ist ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, welches sich in einzelne Teilflächen gliedert. Die Allgemeine Zweckbestimmung dieses Sondergebiets liegt in der Unterbringung von Kulturprojekten. Der Begriff „Kulturprojekte“ umfasst im Sinne dieser Planung Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Nutzungen des kultur- und kreativwirtschaftlichen Gewerbes die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zusätzlich zur Unterbringung von Kulturprojekten dienen einzelne Teilflächen des Sondergebiets der Unterbringungen folgender Nutzungsarten:

- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Wohnnutzungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Beherbergung“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Ferienwohnungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen und FeWo“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Wohnnutzungen und von Ferienwohnungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Camping“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Campingplätzen und Zeltplätzen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ ruhender Verkehr“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Anlagen des ruhenden Verkehrs.

Das Mischungsverhältnis dieser gebietsprägenden Nutzungsarten muss nicht gleichgewichtig sein. Das gilt sowohl für das gesamte Sondergebiet als auch für die jeweiligen Teilflächen mit ihren zusätzlichen Zweckbestimmungen. Diese Bestimmung wurde vorgenommen um der Realisierung unterschiedlicher Nutzungen möglichst variantenreiche Ausgestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen. Der nachfolgenden Projektplanung wird damit ein möglichst weiter aber städtebaulich vertretbarer Handlungsrahmen eingeräumt.

Die Abgrenzung der Teilflächen ist dem Nutzungskonzept entlehnt. Sie begründet sich einerseits in der Vermeidung von Nutzungskonflikten durch die Festlegung der Lage konfliktträchtiger Nutzungen. So können potenzielle Störungen durch die Positionierung von Beherbergungsbetrieben und Sportanlagen von vornherein reduziert werden. Die Lage der festgesetzten Teilfläche für den ruhenden Verkehr begünstigt die Umsetzung eines nachhaltigen Verkehrskonzepts, das möglichst umfangreiche autofreie Flächen in den Kernbereichen vorsieht. Hierzu gehört, dass sich der ruhende Verkehr an den Einfahrtsbereichen des Gebiets konzentrieren soll.

Ein weitere Grund für die Eingrenzung der Teilflächen für Beherbergung, Wohnen sowie Ferienwohnungen liegt darin diese Nutzungsarten nur in einen begrenzten Umfang zugelassen werden sollen um keine Konkurrenz zu zentralen Orten aufkommen zu lassen und um das Störpotenzial gegenüber sensibler Naturräume zu begrenzen. Außerdem soll die Begrenzung des Nutzungsumfangs ebenfalls das Verkehrsaufkommen und das damit verbundene Störpotenzial reduzieren.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden soll das Wohnen im gesamten Sondergebiet nicht wesentlich gestört werden. In Verwendung des für die Gebietstypologien unter §§ 6, 6a und 7 BauNVO verwendeten Begriffs der „nicht wesentlich störenden“ Nutzungsarten wird die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet wie folgt festgesetzt:

Im Sondergebiet „SO 1“ sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören:

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

Für die jeweiligen Teilflächen werden zusätzliche Nutzungsarten zugelassen.

- In den Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen“ sind Wohnungen sowie Pflege-, und Wohnheime mit jeweils nicht mehr als 45 Plätzen zulässig,
- In den Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Beherbergung“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit jeweils nicht mehr als 50 Gästezimmern sowie Ferienwohnungen zulässig.
- In den Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen und FeWo“ sind Wohnungen und Ferienwohnungen zulässig.
- In den Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Fitness“ sind Einrichtungen für Zwecke des Freizeitsports zulässig.
- In den Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Camping“ sind Camping- und Zeltplätze mit jeweils nicht mehr als 100 Stellplätzen für Zelte, Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte zulässig.
- In den Teilflächen mit der Bezeichnung "+ ruhender Verkehr" sind Gemeinschaftsparkgaragen und sonstige Anlagen des ruhenden Verkehrs für den durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen verursachten Stellplatzbedarf.

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

Für die Nutzungsarten innerhalb der Bauflächen die im forstrechtlichen Waldabstand eingeordnet werden sollen gilt folgende Einschränkung:

In Teilflächen des SO 1, die sich in den als „Waldabstand“ gekennzeichneten Flächen befinden sind nur solche baulichen Nutzungen zulässig für die durch bauliche oder forstwirtschaftliche Maßnahmen ein

ausreichender Schutz vor Windwurf und Waldbrand gewährleistet werden kann oder die eine Wieder- oder Umnutzungen der bereits im Waldabstand bestehenden Bebauung darstellen (geprägter Waldabstand). Aussichtstürme, Baumwipfelpfade sowie Wanderhütten, Unterstände und sonstige Nutzungen, die nicht dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen sind in diesen Teilflächen außerdem zulässig.

Mit der festgesetzten Einschränkung soll eine bauliche Nutzung ermöglicht werden, die den forstrechtlichen Bestimmungen der Waldabstandsverordnung gerecht wird. So sind bauliche Anlagen innerhalb der 30 Meter breiten Abstandsflächen nur unter den dort genannten Bedingungen möglich. Ohne die Berücksichtigung dieser Einschränkungen wäre der Bebauungsplan also nicht vollzugsfähig. Trotzdem soll die bestehende Bausubstanz ebenso wie die baulich vorgeprägten Flächen innerhalb der Waldabstandsflächen genutzt werden können. Dies begründet sich auch in den schieren Umfang dieser Flächen: sie sind zur Umsetzung des Nutzungskonzepts sowie zur Erreichung der weiteren unter Punkt 1 genannten städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde unentbehrlich. Die Vereinbarkeit dieser Nutzungsansprüche mit den forstrechtlichen Bestimmungen ist ein Balanceakt der mit Hilfe der festgesetzten Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung gelingt.

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 Überschreitungsmäß der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, einem darüber hinaus gehenden Überschreitungsmäß für bestimmte Anlagen und Teile von Gebäuden als Höchstmaß und der Grundfläche₂ (GR₂) 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 Überschreitungsmäße erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Festsetzung der Grundfläche₂ erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Für den weit überwiegenden Teil der Baugebiete im Geltungsbereich der Planung gilt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,5. Abweichend hiervon ist für (Teil-) Baugebiete, die mit einer geringeren Nutzungsintensität und / oder Nutzungsdichte bebaut werden sollen auch geringere Grundflächenzahlen festgesetzt. Hierdurch sollen die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Raumfolgen städtebaurechtlich gesichert werden. Für einige (Teil-) Baugebiete ist statt einer GRZ eine maximale Grundfläche (GR) festgesetzt. 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. Diese Festsetzung wurde unter Rücksichtnahme auf angrenzende geplante Waldflächen bzw. zur Sicherung bestehender Gebäude vergleichsweise eng gefasst.

Für folgende (Teil-) Baugebiete mit GR-Festsetzung können die Orientierungswerte für Obergrenzen sonstiger Sondergebiete unter Einbezug der unmittelbar angrenzenden Flächen eingehalten werden:

- um das bestehende Gebäude Nr. 49,
- um das bestehende Gebäude Nr. 61 und
- westlich und nordwestlich des bestehenden Gebäudes Nr. 61 (auf Flurstück Nr. 1/7).

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 Nr. 40
- um die bestehenden Gebäude Nr. 22 und 41
- um das bestehende Gebäude Nr. 56
- um das bestehende Gebäude Nr. 63

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_9 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 städtebaurechtlich gesichert.

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

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

Für die südlich angrenzenden Baufenster ist i.d.R. eine OK von 16,5 m festgesetzt (bspw. für die Gebäude Nr. 11, 14 und 58). Hier soll eine Aufstufung der baulichen Struktur ermöglicht werden, die städtebaulich sensible Situationen wie etwa um das bestehende Gebäude Nr. 15 jedoch nicht überprägen. Abweichend von der OK von 16,5 m sind für einzelne Baufenster im Bereich der zentral gelegenen Grünfläche geringere OK festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Rahmen der Bestandssicherung bzw. um sensibel

auf vergleichsweise flache Bestandsgebäude zu reagieren. Dies betrifft die Gebäude unmittelbar am bzw. innerhalb des geplanten Grünzugs mit den Nummern 22; 41 und 63.

Für die Baufenster zwischen den baulichen Schwerpunkten gelten OK die, je nach Nutzungsintension und unter Berücksichtigung der durch sie gesicherten Bestandsgebäude festgesetzt wurden. Die städtebaurechtliche Bestandssicherung spielt insbesondere für die drei Bunker mit den Gebäudenummern 48; 49 und 61 eine Rolle. So sollen diese in ihrem Bestand gesichert werden, gleichzeitig aber auch ergänzende An- bzw. Aufbauten möglich sein. Für die OK wurden daher zu den Beständehöhen 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 nordwestliche, der beiden im Flurstück 1/7 festgesetzten Baufenster. Für das Gebäude Nr. 17 wurde die Festsetzung der OK bestandsorientiert vorgenommen. Das Gebäude bildet eine höhenmäßige Akzentuierung entlang der Achse des Gebiets. Die OK der bestehenden Gebäude Nr. 19 und Nr. 57 sind unter Rücksichtnahme auf diesen Akzent ebenfalls baukörperspezifisch festgesetzt. Die OK ihrer jeweiligen Baufenster sind mit 10,0 m bzw. 11,0 m festgesetzt. Das Bestandsgebäude Nr. 53 verfügt mit seiner Baumasse über ein höheres städtebauliches Gewicht. Für die dennoch baukörperspezifisch festgesetzte OK des dazugehörigen Baufensters (13,5 m) ist daher eine Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen (siehe unten).

Innerhalb des südlichen baulichen Schwerpunkts 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 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 früheren Haupteingang der Kasernenanlage städtebaurechtlich 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. Diese höhenmäßige Begrenzung setzt sich durch die auf den übrigen Baufenstern festgesetzten OK konsequent fort. So sind für die vier Baufenster nördlich und nordwestlich des Bestandsgebäudes Nr. 4 OK zwischen 10,0 m und 14,5 m festgesetzt.

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

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

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

Das Überschreitungsmaß gilt für bauliche Anlagen in folgenden Baufenstern:

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

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

Außerdem wurde das Überschreitungsmaß für folgende Baufenster festgesetzt:

- die Baufenster um die bestehenden Gebäude Nr. 10, 50 und 51 und
- die Baufenster die u.a. den südlichen Teil der bestehenden Gebäude Nr. 13 und Nr. 60 überlagern.

Diese 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, Überschreitungsmaß) um bis zu 1,5 m überschreiten.“

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

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

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

Die Festsetzung wurde für die betreffenden Flächen getroffen um die auf ihnen befindlichen baulichen Anlagen in ihrem Umfang städtebaurechtlich zu sichern. Dies betrifft zwei Flächen im südwestlichen Bereich des Plangebiets auf Flurstück 1/7 sowie eine Fläche um das bestehende Gebäude Nr. 61. Die Festsetzung der GR₂ gilt für die betreffenden Flächen abweichend von der sonst geltenden Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Außerhalb der Flächen für die eine GR₂ festgesetzt ist, 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 Höhenniveau NHN DHNN 2016 durch textliche Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO als **Bezugshöhe** bestimmt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird für bauliche Anlagen innerhalb bestimmter 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. 23,
- um das bestehende Gebäude Nr. 40 und
- um das bestehende Gebäude Nr. 15

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO ist für einzelne Baufenster eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Diese abweichende Bauweise wird durch textliche Festsetzung folgendermaßen definiert: Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise basiert auf der offenen Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von maximal 12,0 m und eine Gebäudebreite von maximal 7,0 m zulässig ist. Die von der Festsetzung betroffenen Flächen befinden sich um das bestehende Gebäude Nr. 9 und um das ehemalige Gebäude Nr. 12. Auf beiden Flächen soll sich eine kleinteilige lockere Bebauung entwickeln, um einen Übergang zu den angrenzenden Frei- bzw.- Waldflächen auszubilden.

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 m² je Baufenster nicht überschritten werden. Die Möglichkeiten gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, die ein geringfügiges vor- bzw. zurücktreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen erlaubt, bleibt von der Planung unbenommen.

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

3.4 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Zahl der Wohnungen auf den Bedarf des Plangebiets gemäß Nutzungskonzept zu begrenzen trifft der Plan Festsetzungen zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Dies geschieht um keine Konkurrenzsituation zu den regionalen zentralen Orten entstehen zu lassen. Außerdem erfolgt die Festsetzung um die Auslastung insbesondere der Verkehrsinfrastruktur durch (Dauer-) Wohnungen

und Ferienwohnungen sowie das damit verbundene Störpotenzial zu begrenzen. Die Festsetzungen erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Darin heißt es:

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

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

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

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

3.5 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz soll über zwei Zufahrten erfolgen. Der südlichere Teil des Plangebiets soll in erster Linie über die bestehende Zufahrt an die Nordstraße erschlossen werden. Für den nördlicheren Teil des Plangebiets erfolgt die Erschließung über den Anschluss an die Straße der Einheit.

Im den Stellungnahmen zum Vorentwurf dieser Planung wurden Bedenken geäußert, dass zur Sicherung der äußeren Erschließung an der Landesstraße L 31 eine Linksabbiegespur unter Umständen erforderlich

werden könnte. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde das zugrundeliegende Nutzungskonzept inklusive der vorgesehenen Erschließung jedoch grundsätzlich verändert. Die Zufahrt in das Plangebiet soll nicht mehr wie im Vorentwurf hauptsächlich über die Einfahrt an der L 31 erfolgen, sondern sich wie oben erwähnt über zwei Zufahrten verteilen. Beide Zufahrten dienen jeweils der Erschließung der nördlichen Hälfte bzw. der südlichen Hälfte des Plangebiets und bedienen somit in etwa ähnlich große Verkehrsmengen. Im Unterschied zum Vorentwurf hat sich außerdem die geplante Nutzungsintensität des Plangebiets deutlich reduziert. Dies zeigt sich festsetzungstechnisch vor allem in den deutlich kleineren Baugebieten, den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenstern). Die Möglichen Kapazitäten für Wohnungen, Beherbergungsbetriebe und ähnliche Nutzungen sind durch weitere Festsetzungen auf ein bestimmtes Maß reduziert (siehe hierzu auch die Tabellen unter Punkt 3.2 „Städtebauliche Kennziffern“). Die Realisierung einzelner Nutzungen soll sukzessive erfolgen. Das Nutzungskonzept sieht hierfür verschiedene Phasen über einen längeren Zeitraum verteilt vor.

Angesichts dieser Änderungen im Bebauungsplan und dem zugrundeliegenden Nutzungskonzept wird eingeschätzt, dass eine Linksabbiegespur auf der L 31 über einen längeren Zeitraum entbehrlich sein wird. Sollte sich über einen längeren Zeitraum hinaus, oder aufgrund unvorhersehbarer Umstände, dennoch ein Erfordernis für eine Linksabbiegespur ergeben, ist die Möglichkeit eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan unbenommen.

Für den ruhenden Verkehr sieht die Planung zentrale Abstellmöglichkeiten in diesen beiden Zufahrtsbereichen vor. Festsetzungstechnisch bildet sich diese mit zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr / Parkplatz“ ab, die sich entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze erstrecken. Für die vorgesehene Stellplatzanlage im nördlichen Bereich ist auf dem Flurstück 1/6 das Sonstige Sondergebiet „SO 1 + ruhender Verkehr“ festgesetzt. Hier können innerhalb der bestehenden Bebauung (bzw. in deren Kubatur) Gemeinschaftsparkgaragen entstehen. Mit diesen zentralen Stellplatzanlagen soll das übrige Plangebiet möglichst frei vom Stellplatzbedarf des motorisierten Individualverkehrs gehalten werden. Die Zufahrt der einzelnen Baufelder für Erschließungszwecke ist damit ebenso wie die Befahrung durch Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge unbenommen.

Innerhalb des Plangebiets wird der Verkehr über ein Netz privater Straßen und Wege organisiert. 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.

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

Der Verlauf und die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgten:

- auf Basis der bestehenden Verkehrsflächen des ehemaligen Kasernengeländes,
- um ergänzenden Verkehrsflächen den Anschluss an die „Straße der Einheit“ städtebaurechtlich zu ermöglichen und um
- die technisch erforderlichen Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge planerisch sicherzustellen¹¹.

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.

¹¹ Maßgeblich sind hierfür die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und die RAST 06.

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.

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

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

Auf den Flächen die mit der Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigter Bereich und Geschäftsbereich** soll sich ein ruhiger verkehrlicher Charakter entfalten, der gleichzeitig durch die 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. Bei der baulichen Ausgestaltung ist daher die Berücksichtigung dieser multifunktionellen Nutzbarkeit sinnvoll (bspw. durch abgesenkte Borde). Eine temporäre Bespielung mit Veranstaltungen kann auf diesen Flächen ebenso zweckdienlich sein. Neben der Erschließungsfunktion nimmt diese Verkehrsfläche die besonderen Nutzungsansprüche des Ladens, Lieferens, Flanierens und Arbeitens wahr. Eine Trennung der Verkehrsarten ist 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 südlich gelegenen Wasserwerk direkt in das Plangebiet. Diese Trinkwasserleitung ist jedoch bereits langjährig stillgelegt und kann nach Aussagen des Betreibers nicht wieder genutzt werden. Eine weitere Trinkwasserleitung verläuft vom Wasserwerk ausgehend längs der L31 „Nordstraße“. Die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an diese 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 Leitungsnetz erfolgen. Hierfür sind im Bereich der bestehenden Leitungen und der Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Außerdem wird für die Löschwasserversorgung voraussichtlich die Ergänzung weiterer Anlagen wie Löschwasserzisternen und/ oder -teichen erforderlich sein. Vorbehaltlich ihrer wasserrechtlichen Zulässigkeit sind hierfür auch Löschwasserbrunnen möglich (hier kann die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung erforderlich werden). Um die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Löschwasserversorgung zu verdeutlichen enthält die Planzeichnung Darstellungen (ohne Normcharakter) möglicher Löschwasserentnahmestellen. Diese decken im Umkreis von 300 m (Wegstrecke ohne Hindernisse gemäß Arbeitsblatt W 405¹²) alle geplanten Baufenster ab. Bei Bedarf können Löschwasserentnahmestellen auch an Alternativstandorten eingerichtet werden. Sie sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden.

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. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann zur weiteren Nutzung aufbereitet werden. Als ergänzende Maßnahmen können bepflanzte Dächer und Fassaden, 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.

Eine detaillierte Erschließungsplanung, die auch eine nachhaltige Niederschlagswasserbeseitigung umfassen wird ist erst im Nachgang der Bauleitplanung vorgesehen. Der Bebauungsplan eröffnet hierfür

¹² Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen einer Erschließungsplanung bestimmt werden. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude.

jedoch hinreichend Gestaltungsspielraum, so dass an der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung keine Zweifel bestehen.

Die Versickerung von Wasser erfordert ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung und die Einhaltung der damit verbundenen Einleitbedingungen (bspw. die Behandlung des Wassers von bestimmten Flächen).

Im Laufe der Realisierung der Planung wird die Ableitung des Niederschlagswassers durch die bestehende Leitung in das Stettiner Haff vsl. entbehrlich.

Schmutzwasserentsorgung: Um die Menge des anfallenden Schmutzwassers 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. Der Anschluss an das Öffentliche Netz soll möglichst über die bestehende Infrastruktur an das Hauptpumpwerk Altwarp Siedlung auf Flurstück 1/1 (östlich des Gebäudes 60) erfolgen. Alternativ sind auch Anschlussmöglichkeiten im Bereich der L31 „Nordstraße“ und der „Straße der Einheit“ möglich.

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

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

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets befinden sich auf privaten Grundstücken. Sofern Sie für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nicht entbehrlich sind, sind für sie sowie für ggf. zu ergänzende Ver- und Entsorgungsleitungen 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 städtebaurechtlich gesichert ist.

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

Müllentsorgung, Wertstofffassung

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

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

Realisierung des Nutzungskonzepts über einen längeren Zeitraum in verschiedenen Phasen erfolgen soll, können im Zuge einzelner Entwicklungsphasen verschiedene Standorte für die Aufstellflächen sinnvoll werden.

3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz

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

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

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

VM 1 Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden/ ökologische Baubegleitung

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Teilrückbau, Abbruch etc.) an Gebäuden Verletzungen, Tötungen und erhebliche Störungen von Tieren zu vermeiden, werden folgende Bauzeiten eingehalten:

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

Fledermaus-Winterquartiere: 15. Juni bis 30. Juli,

Vogelbrutplätze: 1. Oktober bis 1. März.

Da Fledermausquartiere auch ganzjährig genutzt werden können, wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen im Vorfeld empfohlen. Können geschützte Lebensstätten nicht erhalten werden sind im Vorfeld Ersatzlebensstätten anzulegen. Durch einen Sachverständigen können Ausschlussmaßnahmen getroffen werden, um eine Wiederbesiedlung im Vorfeld von Baumaßnahmen zu verhindern.

VM 2 Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes wird zuvor ein Sachverständiger hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung durchführt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchführen kann.

VM 3 Vermeidung von Kleintierfallen/ Reptilienschutzzaun

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien aber auch anderer Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung auszuschließen, wird während der Bauphasen ein mobiler Schutzzaun um die beanspruchten Flächen (Baufeld, Lagerplätze und Zuwegungen) errichtet. Mit einem Sachverständigen ist zu prüfen ob ein Abfang innerhalb der beanspruchten Flächen erforderlich ist.

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

VM 4 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) verwendet und nur die notwendigen Verkehrswege beleuchtet (kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z. B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten). Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt. Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das Notwendigste zu reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt - Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM 5 Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

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

VM 6 Erhaltung/ Wiederherstellung offener Vegetationsflächen und kleintierfreundliche Grünflächenpflege

Alle mit WLT in Abbildung 36 gekennzeichneten Bereiche (WLT - Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte) werden von weiterer Bestockung freigehalten bzw. Aufwuchs wird in Abstimmung mit einem Sachverständigen auf einen Deckungsgrad unter 50% reduziert, um die Eignung für Reptilien zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zudem werden diese Flächen zur Erhaltung als Lebensraum von Reptilien entsprechend eines Pflegekonzeptes gemäht und das Mähgut abgefahren.

Empfehlungen:

Mähzeitpunkt und Häufigkeit: Es wird max. zweimal jährlich gemäht (Frühmahdstreifen im April möglich, Hauptmahd ab August). Technik: Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät. Staffelung, Randstreifen und Mährichtung: Die Mahd wird gestaffelt in Abständen von mindestens zwei Wochen durchgeführt. Es werden Grasstreifen (mind. 3 m breit) oder Teilflächen (30%) stengelgelassen. Schnitthöhe: Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10-12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende

Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

VM 7 Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Sachverständigen zu begleiten. Bei einer Nutzungsaufnahme bzw. bei Baumaßnahmen an Gebäude Nr. 5 werden mindestens 50% des Kellers als Fledermauswinterquartier erhalten und gesichert.

CEF 1 Fledermauswinterquartiere in Kellern

Um den Verlust von Keller-Winterquartieren zu vermeiden, wird der nicht verzeichnete, aktuell stark vermüllte Keller (Gebäude Nr. 80) als Fledermauswinterquartier gesichert und optimiert. Dazu wird der Zugang vermauert mit einem Einflug und einer Kontrollluke (Modell FG Fledermausschutz) versehen und im Keller werden Versteckplätze geschaffen (Montage von mind. 20 Hohlkammersteinen oder Fledermausschalen). Die Umbauten sind durch einen Sachverständigen zu begleiten, um die Funktionalität zu gewährleisten.

CEF 2 Schaffung von Ersatzlebensstätten gebäudebesiedelnder Arten (Artenschutzhaus)

Für Lebensstätten, die nicht erhalten werden können, wird das ehem. Trafohaus und das ehem. Feuerwehrgebäude mit Schlauchturm zu Artenschutzhäusern umgebaut. Das Trafohaus wird als Ersatzlebensstätte v. a. für den Waldkauz genutzt. Das ehem. Feuerwehrgebäude wird v. a. für Rauchschnalben optimiert, der Schlauchturm wird mit Ersatzlebensstätten für Fledermäuse, Mauersegler und andere Nischenbrüter und ggf. für Mehlschnalben ausgestattet. Für konkrete Maßnahmen ist eine Detailplanung durch einen Sachverständigen nötig. Die Umsetzung Bedarf einer ökologischen Baubetreuung durch einen Sachverständigen.

CEF3 Schaffung von Ersatzlebensstätten für verlorengelende Höhlenbäume

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

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

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, städtebaurechtlich 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, Wiese** festgesetzt. Diese Grünflächen sollen überwiegend zu Freizeit- und

Erholungszwecken genutzt werden. Gartentypische bauliche Anlagen, die dem Grüncharakter nicht widersprechen sind hier zulässig.

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

Ein großer Teil der Grünflächen ist mit der Zweckbestimmung **Offenland, extensiv mit Gehölzinseln** festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in Orientierung an die hier bestehenden Offenlandbereiche mit ihrem Bewuchs durch Pioniergehölze anzuknüpfen. Der besondere Grünflächencharakter der von dieser Vegetation ausgeht soll erhalten bleiben. 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. Der Erhalt dieser Anlagen ist nicht zuletzt auch aus baukulturellen Gründen sinnvoll. Im Sinne des Grünflächencharakters sind bauliche Anlagen jedoch nur in der Umfänglichkeit im Rahmen des Bestands zulässig.

Für die Flächen am Rand des bestehenden Waldes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Waldrand** festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in dem Bestreben aufgenommen, den Waldrand im Sinne einer Waldrandbewirtschaftung umzugestalten. Hiermit soll eine Übergangszone zwischen den Flächen innerhalb und jenen außerhalb des Waldes erzielt werden. Neben den ökologischen Funktionen einer solchen Waldrandgestaltung verfolgt die Planung damit auch das Ziel den bestehenden Wald gegen starke Winde zu sichern. Durch die Gestaltung der Flächen als Waldrand sollen außerdem die Risiken durch Windbruch und Waldbrände für die umliegenden Gebäude minimiert werden. Dies gilt insbesondere in den Abstandsflächen, die durch Bestandsgebäude bereits baulich geprägt sind. Die Gestaltung als Waldrand folgt dem Prinzip, dass vom Waldäußeren zum Waldinneren aufsteigende Gewächse platziert sind und der Waldrand somit über eine bestimmte Fläche „langsam“ höher wird. Von außen nach innen folgen idealerweise verschiedene Zonierungen: ganz außen eine Krautzone mit Gräsern und Stauden, weiter innen eine oder mehrere Strauchzonen (auch Traufzone oder Übergangszone genannt) mit höheren Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung sowie noch weiter innen eine Baum- oder sogenannte „Großstrauchzone“ mit Bäumen erster und zweiter Ordnung und einen Übergang zum Hauptwald. Wie genau diese Gestaltung für die einzelnen Flächen aussehen kann hängt von verschiedenen örtlichen Faktoren ab, die einer fachlichen forstlichen Beurteilung bedürfen. Einzelne Pflanz- oder Pflegemaßnahmen können bspw. davon abhängen ob sich der Waldrand in einer Wind- und / oder sonnenexponierten Lage befindet und nicht zuletzt davon welche Baumarten bereits vorhanden sind. Die Festsetzung lässt jedoch hinreichend Spielraum für geeignete Maßnahmen, die bspw. im Rahmen flächenbezogener Bewirtschaftungspläne durchgeführt werden können und sollen.

Die mit der Zweckbestimmung Waldrand festgesetzten Grünflächen schließen ihrem Charakter nach eine forstrechtliche Waldeigenschaft grundsätzlich nicht aus. Für den speziellen Grünflächencharakter der mit der Zweckbestimmung Waldrand festgesetzt ist, ist diese forstrechtliche Waldeigenschaft allerdings nicht zwingend erforderlich. Beispielsweise zählen solche Randbereiche die im Sinne einer „Krautzone“ ohne Forstgehölze entwickelt werden auch zum Waldrand.

Die gemäß Landeswaldgesetz im Wald zulässigen baulichen Anlagen (bspw. Unterstände), werden im Sinne dieser Festsetzung auch als zweckdienlich angesehen. Bauliche Anlagen, die in ihrer Eigenart und Häufigkeit nicht auch im Wald als „typisch“ angesehen werden können, können in Verbindung mit einer ergänzenden zweiten Zweckbestimmung zweckdienlich sein (insb. bei Zweckbestimmung Spielplatz).

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

Am Ufer des Stettiner Haffs befindet sich ein **Naturstrand**. Der Charakter dieser Fläche wird durch einen Zweiklang geprägt, der sich aus der saisonalen Nutzung als Badestelle und seinen naturräumlichen Eigenschaften ergibt. Die Fläche ist öffentlich zugänglich und wird durch die Bewohner*innen und Besucher*innen von Altwarp-Siedlung für Spaziergänge und zum Baden in Anspruch genommen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden Befürchtungen geäußert, hier würde ein öffentliches Strandbad geplant. Dies ist nicht Fall. Im Gegenteil: Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturstrand ist bestandsorientiert und sichert die naturräumliche Funktion genauso wie ihre Funktion für die naturnahe Erholung. Die Festsetzung erfolgt in Abgrenzung zu einem öffentlichen Badeplatz, wie es § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB explizit ermöglichen würde. Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit dem angestrebten Charakter der festgesetzten Grünfläche nicht vereinbar. Durch die Festsetzung wird der naturräumliche Charakter der Fläche städtebaurechtlich gesichert. Insbesondere öffentlich zugängliche, naturbelassene Strände sind in unseren Landschaften mittlerweile selten geworden. Es liegt daher im Interesse der Allgemeinheit, die Fläche auch weiterhin für die Badenutzung offenzuhalten. Mit der getroffenen Festsetzung trägt die Planung diesem Allgemeinen Interesse ebenso Rechnung wie den naturschutzrechtlichen Anforderungen die sich an diesen Küstenabschnitt richten. Eine monofunktionale Flächenentwicklung die den Ausschluss der Öffentlichkeit vorsieht (etwa durch eine physische Absperrung), wird aufgrund des jahrzehntelang geprägten und außergewöhnlich engen Bezugs zum Siedlungsraum als unangemessen betrachtet. Derlei Bestrebungen würden zudem im Widerspruch zur guten planerischen Praxis stehen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und einer sozialgerechten Bodennutzung verpflichtet ist (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In der Nebenzeichnung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Waldrand** festgesetzt um eine Pufferfläche für den hier zu befürchtenden Kliffrückgang freizuhalten und im Fall des Kliffrückgangs eine zusätzliche bauliche Nutzung zu unterbinden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur

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

Die Planzeichnung verortet Flächen für Artenschutzhäuser. Die Artenschutzhäuser dienen der Einrichtung von Artenschutzhäusern mit Ersatzlebensstätten für gebäudebesiedelnde Arten. Die Festsetzung gilt aber gleichsam für die bestehenden Gebäude, die sich innerhalb der Flächen befinden. Diese Gebäude sind gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags für die Nutzung als Artenschutzhäuser besonders geeignet. Neben ihrer artenschutzfachlichen Eignung wurden die Standorte gewählt, da sie eine ihre relative Randlege aufweisen, wodurch Nutzungskonflikte (bspw. mit eventuellen Störquellen) vermieden werden können.

Das Baufenster um das bestehende (wenn auch ruinöse) Gebäude Nr. 5 ist ebenfalls mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Hier ist festgelegt dass die bestehenden Kellergeschosse auf mindestens 50% ihrer Fläche als Fledermausquartier zu erhalten und zu sichern

sind. Auch diese Festsetzung wurde aufgrund der artenschutzfachlichen Eignung der bestehenden Keller getroffen. Eine Alternative Fläche kommt für diese Maßnahme nicht in Betracht, da es darum geht die vor Ort bestehenden Quartiere zu sichern. Die Festsetzung wurde auch aufgenommen um konkurrierende Nutzungen für die Flächen der sensiblen Fledermausquartiere auszuschließen.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Offenland, extensiv mit Gehölzinseln" sind als extensiv genutzte und gepflegte Offenlandbereiche mit einzelnen Gehölzbereichen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurde aufgenommen um den extensiven Grüncharakter der Freiflächen im Plangebiet zu sichern.

Bindungen zum Erhalt und Pflanzbindungen

Die Planung trifft auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15a und 25b Festsetzungen zur Bindung zum Erhalt von bestehenden Bäumen sowie Pflanzbindungen für zusätzliche Bäume. Dies geschieht aus der grundsätzlichen Bestrebungen heraus, das Plangebiet insgesamt sensibel zu entwickeln und die prägende Vegetation möglichst zu erhalten. Insbesondere größere Bäume innerhalb des Gesamtgebiets sollen erhalten werden. Vergleichsweise große Bäume prägen den Charakter der bestehenden bebauten Flächen sowie der Grünflächen besonders mit. Sie sind daher ab einen gewissen Stammumfang (ab 50 cm StU) zum Erhalt festgesetzt. Um der angestrebten baulichen Nutzung nicht entgegenzustehen, ist es möglich, dass Bäume im Einzelfall auch gefällt werden müssen. Es ist daher Teil der Festsetzung, dass Bäume innerhalb der festgesetzten Grünflächen ausgeglichen werden sollen. Bei Erfordernis besteht im weiteren Verlauf des Planungsprozesses die Möglichkeit, die einzelnen zum Erhalt festgesetzten Bäume in einer Nebenzeichnung oder einem anhängenden Beiblatt zu verorten.

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

Zuordnung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Folgt zu gegebenen Zeitpunkt im weiteren Verfahren (vorm Satzungsbeschluss).

3.8 Wasserflächen

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 durch die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde sowie deren Besucher saisonal als Badestelle genutzt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden Befürchtungen geäußert, hier würde ein öffentliches Strandbad geplant. Dies ist nicht Fall. Die Festsetzung bildet lediglich den Status Quo ab.

3.9 Wald

Wald-Erhalt

Der Wald ist unverzichtbare Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere (§ 1 Abs. 1 LWaldG M-V). Aufgrund seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen stehen der Erhalt und die Mehrung des Waldes im Interesse der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 2 LWaldG M-V). Neben diesen forstrechtlichen Aspekten ist der Erhalt von Waldflächen im Plangebiet auch für den Charakter des Ortes von Relevanz. So stellen Charme der historischen Bebauung (die sich gegenwärtig zum Teil noch in einem ruinösen Zustand befindet), die Nähe zum Haff und der unmittelbare räumliche Bezug zum Wald eine besonders prägende Standorteigenschaft des Gebiets dar. Um diese Eigenschaft zu bewahren, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die bestimmte Waldflächen städtebaurechtlich sichern. Dies geschieht in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB durch die Festsetzung von Flächen für Wald.

Die Flächen am Waldrand sollen mit einer vom Waldrand zum Waldinneren aufsteigenden Vegetation gestaltet und bewirtschaftet werden.

Auch der Wald, der sich auf der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturstrand befindet soll erhalten bleiben.

Außerdem stehen die mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ festgesetzten Grünflächen dem Fortbestand der forstrechtlichen Waldeigenschaft nicht entgegen. Auch hier ist der Erhalt des Waldes vorgesehen.

Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist gem. § 20 LWaldG M-V grundsätzlich ein Abstand von 30 m zum Wald zu berücksichtigen. Der Bereich dieses Waldabstands ist mit dem Planzeichen „30 m breite Abstandsfläche zum Wald“ nachrichtlich übernommen.

Für die Bauflächen innerhalb dieser Abstandsflächen sind die forstrechtlichen Bestimmungen der WAbstVO M-V zu berücksichtigen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestimmen für diese Flächen außerdem eine eingeschränkte Zulässigkeit (s.a. Punkt 3.3). Somit eröffnet der Bebauungsplan keinen städtebaurechtlichen Rahmen, der nach WAbstVO M-V gar nicht realisierbar wäre.

Waldrand (Waldrandbewirtschaftung)

Die Randflächen, des festgestellten Walds sollen im Sinne eines Waldrands bewirtschaftet werden. Hierzu gehört eine Vegetation, die vom Waldrand zum Waldinneren langsam höher werdende Vegetation: Am äußeren Rand sollen sich niedrig wachsende Sträucher und Kräuter befinden. Dahinter sollen höhere Sträucher und niedrig wachsende Bäume folgen, dahinter höher wachsende Bäume.

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern beschreibt in ihrem Heft G2 zur „Waldrandgestaltung“¹³ einen idealtypischen Aufbau sowie mögliche Maßnahmen für einen Waldrand. Demnach kann der Querschnitt einer solchen Gestaltung in verschiedene Zonen aufgeteilt werden: Krautzone, Strauchzone, Traufzone, Übergangzone und Baumzone (von außen nach innen). Ein idealtypischer Querschnitt des Waldrands, wie er durch die Planung angestrebt, ist der Begründung als Anlage beigelegt. Abhängig davon, ob sich der Waldrand in einer Wind- und / oder sonnenexponierten Lage befindet, kann seine Tiefe variieren. Dort wo im Zuge der Waldrandbewirtschaftung Neupflanzungen vorgesehen werden, sollten vor allem standortangepasste, heimische Baum- und Straucharten zum Einsatz kommen. Vorwald- und Lichtbaumarten sowie seltene Gehölze sind besonders zu beachten. Da es sich bei diesen Fragen weniger um städtebauliche als um forstwirtschaftliche Entscheidungen handelt, nimmt der

¹³ Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern (Hg.) 2000: Heft G2 Waldrandgestaltung, verfügbar <<https://www.wald-mv.de/wald-aktuell/publikationen/?id=13544&processor=veroeff>> Zugriff zuletzt am 20.06.2023.

Bebauungsplan ein konkretes Pflegekonzept nicht vorweg. Um eine forstwirtschaftlich adäquate Waldrandbewirtschaftung genügend Raum zu geben, sind die Flächen mit dieser Festsetzung großzügig dimensioniert.

Im Plan sind diese Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldrand“ festgesetzt. Im Gegensatz zur Festsetzung der Fläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „Wald“ geht mit dieser Festsetzung eine konkretere Charakterbestimmung einher. Die Planung bringt damit das Ziel zum Ausdruck, dass diese Flächen forstwirtschaftlich im Sinne eines Waldrands gepflegt werden.

Waldumwandlung

Die Gemeinde zielt mit der vorliegenden Bauleitplanung darauf ab, dass das ehemalige Kasernengelände durch die Verwirklichung eines tragfähigen Nutzungskonzepts wieder in Nutzung gebracht und in Wert gesetzt werden kann. Durch das angestrebte Nutzungskonzept sollen touristische und kreativwirtschaftliche Potenziale erschlossen und der ruinöse und unansehnliche Zustand des Geländes beendet werden (siehe auch unter Punkt 1.1 „Anlass und Ziele der Planung“).

Neben den Entwicklungsabsichten der Gemeinde steht die Verwirklichung des Nutzungskonzepts im weiteren Öffentlichen Interesse. So steht die Wiedernutzung und Erneuerung der Bausubstanz im öffentlichen Interesse des Bundes, dass u.a. durch das BauGB und die Bundesstiftung Baukultur an verschiedenen Stellen zu Ausdruck gebracht wird. Weiter sieht die Planung die weitere Nutzung und den Ausbau erneuerbarer Energien vor, was ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt. Gemäß § EEG steht der Ausbau erneuerbarer Energien sogar im überragenden öffentlichen Interesse. Mit der Schaffung von Wohnraum, Gewerbeflächen, sozialen und kulturellen Einrichtungen wird nicht zuletzt ein Beitrag zum Daseinsvorsorge und zur Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen der Bundesrepublik geleistet. Auch dies steht im öffentlichen Interesse, welches u. A. durch die Bestimmungen des ROG zum Ausdruck gebracht wird. Die Entwicklung von Konversionsflächen steht ebenfalls im öffentlichen Interesse, welches u.a. durch die Plansätze der Raumordnung zum Ausdruck gebracht wird. Mit der Wiedernutzung der Konversionsfläche durch ein innovatives und nachhaltiges Nutzungskonzept leistet die Planung auch einen Beitrag zu einer klimagerechten Baukultur, auch dies liegt im öffentlichen Interesse. Weitergehende Ausführungen zum Öffentlichen Interesse sind unter Punkt 1.4 „Öffentliches Interesse“ zu finden.

Auch der Erhalt des Waldes als Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere steht im öffentlichen Interesse. Dies bringt der Gesetzgeber nicht zuletzt im § 1 Abs. 1 LWaldG M-V zum Ausdruck. Um bei der Verwirklichung des Nutzungskonzepts möglichst wenig Konflikte zwischen diesen Interessenlagen aufkommen zu lassen, wurden die Bauflächen im Zuge des Planungsprozesses deutlich reduziert. Dem Grundsatz wonach Bauleitplanungen Waldflächen nur im notwendigen Umfang zu Umnutzung vorsehen sollen (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird somit nachgekommen. Für die Realisierung des Nutzungskonzepts und der gemeindlichen Planungsziele werden nun deutlich geringere Eingriffe in den Wald, in Form von Umwandlungen erforderlich. Angesichts der verkleinerten Umwandlungsflächen (auf nunmehr rund 0,45 ha) wird eingeschätzt, dass das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Nutzungskonzepts höher zu werten ist.

Es handelt sich bei den verbleibenden Umwandlungsflächen um zwei Bereich, die unmittelbar an den bereits bebauten Bereich grenzen. Sie befinden sich beiden auf dem durch eine Mauer umfriedeten Flurstück Nr. 2/1. Im Zuge der Konzeption verschiedener Nutzungen innerhalb des Plangebiets wurde eine an sogenannten „Clustern“ (gewissermaßen Teilbereiche des Gesamtgebiets) orientierte Aufteilung verschiedener Nutzungsansprüche verfolgt. Dabei wurden auch mögliche Konflikte zwischen Nutzungen

beachtet bspw. zwischen Wohnungen und Sportanlagen oder gewerblichen Nutzungen. Auch mögliche positive Nutzungszusammenhänge zwischen verschiedenen Nutzungsarten sowie besondere Lagefaktoren bestimmter Teilflächen wurden berücksichtigt.

So sieht das Nutzungskonzept für die Umwandlung der ca. 3300 m² großen westlichen Teilfläche eine Mischung kleinteiliger Gebäudeeinheiten mit Wohnungen und Ferienwohnungen als „Wohnen im Grünen“ vor. Die bestehenden Forstgehölze sollen dabei möglichst erhalten werden, so dass dem Nutzungszusammenhang einem „Wohnen unter Bäumen“ bzw. „Wohnen am Wald“ möglichst nahe kommt. Um einen solchen Charakter der Fläche zu erreichen ist eine möglichst große zusammenhängende Fläche mit Gehölzbestand erforderlich. Diese Anforderung kann nur auf dieser Fläche erfüllt werden.

Die östliche Umwandlungsfläche, mit einer Größe von ca. 1160 m² befindet sich innerhalb des Bereichs der im Nutzungskonzept als Kreativ-Gewerbe-Hof vorgesehen ist. Gewissermaßen als „Keimzelle“ soll die Gesamtentwicklung des Geländes an diesem Ort ihren Ausgang nehmen. Aus diesem Grund wird hier auch ein besonders breites und engmaschiges Nutzungsspektrum angestrebt. Laut Nutzungskonzept sollen Kunst, Kultur und Gemeinschaft an dieser Stelle harmonisch koexistieren und sich gegenseitig ergänzen. Die Anordnung der bestehenden Gebäude bietet hier die Chance einer Entwicklung im Sinne verschiedener „Höfe“ (vorgesehen ist ein „Werkhof“, ein „Gasthof“ und ein Hof mit „produktivem Grün“. Die Fläche des „Produktiven Grün“ soll im Zusammenhang mit der angrenzenden Kantine als Gartenfläche genutzt werden können. Um an innerhalb des als Kreativ-Gewerbe-Hof geplanten Bereichs möglichst synergetische Nutzungszusammenhänge zu ermöglichen wird an dieser Stelle eine Waldumwandlung angestrebt.

Waldbilanzierung

Für die oben beschriebene Umwandlung sowie für die Entwicklung einer ergänzenden Waldfläche ergibt sich folgende Bilanz:

		Fläche bestehender Wald*	Fläche Wald-Erhalt	Fläche Waldumwandlung	Fläche Waldmehring
1.	Flurstück 2/1	7,63 ha	7,19 ha	0,45 ha	0,08 ha
	davon:				
	• westliche Umwandlungsfläche			3302 m ²	
	• östliche Umwandlungsfläche			1165 m ²	
	• Waldmehring im nördlichen Bereich				787 m ²

Tab. 2: Waldbilanzierung

Die bestehenden Waldflächen auf den anderen überplanten Flurstücken bleiben erhalten.

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

Bauliche Anlagen im Waldabstand

In der Planzeichnung ist die forstrechtliche Waldabstandsfläche (30 m zum Wald) nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieser Flächen befinden sich Bestandsgebäude und sonstige bauliche Anlagen, die Teile dieser Abstandsflächen bereits seit Jahrzehnten baulich geprägt haben. Grundsätzlich sind im forstrechtlichen Waldabstand die Bestimmungen der Waldabstandsverordnung (WAbstVO) zu beachten. Diese lässt gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 WAbstVO für bauliche Nutzungen, die nicht nur den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Ausnahmen zu. Insbesondere gemäß Nr. 2 können Ausnahmen gewährt werden, wenn *„dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird“*.

Der Schutzzweck der Waldabstandsflächen besteht gemäß § 20 LWaldG M-V in der Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand. Eben zu diesen Zweck sieht die Planung vor, den Waldrand auf großzügig bemessenen Flächen als „Waldrand“ zu gestalten (siehe hierfür auch Punkt 3.7 zu Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldrand“). Durch die Realisierung dieser Waldrandgestaltung wird der Schutzzweck des Waldabstands also weiterhin gewahrt bleiben, auch wenn innerhalb der Abstandsflächen eine bauliche Nutzung (zum mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen) aufgenommen werden wird.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Punkt I.1.4 im Teil B – Text sichert ebenfalls ab, dass bauliche Nutzungen (zum mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen) nur zugelassen werden, wenn ein der Schutz vor Windwurf und Waldbrand gewährleistet ist bzw. die Ausnahmeregelung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V für bestehende Gebäude im baulich geprägten Waldabstand zum Tragen kommt.

3.10 Bedingte Zulässigkeit bei Kliffrückgang

Infolge des klimabedingten Anstiegs des Meeresspiegels und häufiger auftretenden Extremsturmfluten wird generell mit einer Zunahme des Küstenrückgangs gerechnet. Angesichts des längerfristig angelegten Planungshorizonts wird daher die Möglichkeit eines Abbruchs der Kliffkanten infolge von Meeresspiegelanstieg und Extremwetterereignissen berücksichtigt. Ein Rückgang des Kliffs hätte zur Folge, dass sich der von Bebauung freizuhaltende Sicherheitsabstand („S100 – Linie“) landeinwärts verschiebt.

Um planerische Vorsorge für eine solche Entwicklung zu leisten, trifft der Plan auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB die textliche Festsetzung Nr. 6. Diese Festsetzung regelt in Verbindung mit einer Nebenzeichnung im Teil A – Planzeichnung den Wechsel bestimmter Zulässigkeiten, der durch das Eintreten einer bestimmten Bedingung ausgelöst wird:

„Sollte sich die Oberkante eines Kliffs soweit verschieben, dass dessen Abstand zu einer Baufläche einen Abstand von 27,7 m (Sicherheitsabstand) unterschreitet, gilt innerhalb der als „Bereich bedingter Zulässigkeit“ gekennzeichneten Fläche, folgende Festsetzung:

Statt der sonst gültigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise gelten auf den Flächen, die in weniger als 27,7 m Entfernung zur Oberkante eines Kliffs liegen, die in der Nebenzeichnung getroffenen Festsetzungen.“

Der räumliche Anwendungsbereich der Festsetzung wird auf einen Bereich von 50 m zusätzlich zum o.g. Sicherheitsabstand begrenzt. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung abgebildet. Die Planung berücksichtigt somit einen zusätzlichen Küstenrückgangswert für klimawandelbedingte

Extremsturmfluten von 50 m. Ein noch katastrophalerer Kiff-Rückgang wird auch bei einem langfristigen Planungshorizont als nicht absehbar eingeschätzt.

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

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

3.11 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 westlich des Bunkers (Gebäude 48) geeignet eventuellen immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegenzutreten. So beträgt der geringste Abstand einer bestehenden Wohnnutzung zu dieser Fläche ca. 430 m. Außerdem liegen in diesem Zwischenraum diverse Bestandsgebäude, die als Barriere wirken und eine übermäßige Schallausbreitung verhindern. Die Böschung des Bunkers (Gebäude Nr. 48) selbst überragt das umliegende Gelände um ca. 10 m und stellt damit für sich genommen schon eine Abschirmung von Schallimmissionen in östlicher und südöstlicher Richtung dar. Das Gebäude Nr. 61 (ebenfalls ein ehemaliger Bunker) schirmt mit seiner Böschung (ca. 5 m Höhe) die Ausbreitung von Schallimmissionen in nördlicher Richtung ab. Angesichts der Größe der Fläche sind keine größeren Veranstaltungen möglich, von denen größere Geräuschspitzen ausgehen könnten. Die Festsetzungen auf den betreffenden Flächen (SO 1 mit einer örtlichen Bauvorschrift, die die weitere Bedeckung des Bunkers mit Erde gewährleistet sowie Grünflächen) lassen lediglich die Errichtung kleiner Tribünen oder sonstiger Sitzgelegenheiten zu, womit keine größeren Veranstaltungen zu erwarten sind.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen sind gemäß Freizeitlärmrichtlinie M-V folgende Immissionsrichtwerte zu beachten; tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten: 60 dB(A); tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A). Die nächstgelegenen geplanten Wohnnutzungen befinden sich ca. 100 m nördlich der geplanten Tribüne (Baufenster um das ehemalige Gebäude Nr. 11). Der bestehende Wald in diesem Zwischenraum soll erhalten und durch eine Waldrandbewirtschaftung (festgesetzte Grünfläche „Waldrand“) ergänzt und qualifiziert werden. Hierdurch wird (zusätzlich zum Gebäude Nr. 61) ein ergänzender abschirmender Nutzen erzielt.

Für die Schallimmissionen die durch Sportanlage verursacht werden, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Innerhalb des Plangebiets sind zwei Sportanlagen vorgesehen, die unter diese Verordnung fallen können. Zum einen ist innerhalb der bestehenden Halle H1 eine multifunktionelle Nutzung vorgesehen, die bei Bedarf auch für sportliche Zwecke zur Verfügung stehen soll. Des Weiteren soll ich der bestehenden Halle H3 ein Schwimmbad entstehen. Beide Hallen sind typengleich und lassen mit jeweils ca. 380 m² Grundfläche nur relativ kleine Nutzerkreise zu. Profisport und publikumswirksame Sportereignisse sind angesichts der baukörperspezifisch festgesetzten Baufenster nicht zu erwarten. Die Art der zulässigen baulichen

Nutzung ist außerdem auf den Zweck des Freizeitsports begrenzt, wodurch Geräuscentwicklungen durch Zuschauer unmaßgeblich bleiben sollten.

Entstehende Geräusche durch Ballspiel oder Kommunikation zwischen den Spielerinnen und Spielern können bei beiden Anlagen durch Ihre Lage innerhalb der jeweiligen Gebäude von den Nutzungen außerhalb der Gebäude grundsätzlich abgeschirmt werden. Zu beachten sind dennoch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Demnach sind für die Errichtung und den Betrieb beider Anlagen im Plangebiet folgende Werte zu beachten: tags außerhalb der Ruhezeiten sowie innerhalb der Ruhezeiten mittags und abends 60 dB(A); tags innerhalb der Ruhezeiten morgens 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

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

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

Klima und Emissionen von Treibhausgas

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

Um den Wärmebedarf einer realisierten Bebauung zu decken sind Emissionen von Treibhausgasen abzusehen. Diese sind nicht zu vermeiden, lassen sich jedoch reduzieren. So lässt sich der Wärmebedarf insbesondere durch kompakte Bauweisen reduzieren. Auch diese sind im Plangebiet vorgesehen. Zudem lässt die Planung die Möglichkeit technischer Vorkehrungen zur Wärmedämmung und der passiven Nutzung von Solarenergie offen, womit ein geringerer Wärmebedarf erreicht werden kann. Zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie – insbesondere durch Photovoltaikanlagen – trifft die Planung explizit ermöglichende Festsetzungen. Auch der Nutzung anderer regenerativer Energieträger steht die Planung grundsätzlich nicht entgegen. Dem starken öffentlichen Interesse am weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien, welches der Gesetzgeber insb. im § 2 EEG zum Ausdruck bringt, wird damit Rechnung getragen.

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

3.12 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Dachformen und Firstrichtungen

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

Ist für ein Baufenster keine Dachform und / oder Firstrichtung angegeben, ist sie abweichend von Satz 1 freigestellt. Die für bestimmte Baufenster in der Planzeichnung angegebenen zulässigen Dachformen "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 städtebaurechtlich gesichert. Diese Bedeckung erstreckt sich auch auf die Böschung der Bunker, die ebenfalls ein unselbstständiger Teil des jeweiligen Bunkers ist. Die Dachform „unterbrochenes Erddach“ ist Teil des Plans um Auf- oder Anbauten zu ermöglichen, die kein erdbedecktes Dach haben müssen.

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.

3.13 Nachrichtliche Übernahmen

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

Gesetzlich geschützte Bäume

In der Planzeichnung werden gem. § 18 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) geschützte Bäume mit Ihren Wurzelschutzbereichen 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.

Gesetzlich geschützte Biotope, Biotopschutz

In der Planzeichnung sind gem. § 20 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) geschützte Biotope nachrichtlich übernommen, um Informationen zu ihrem Bestand und ihrer Lage zu geben. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig.

Festgestellte Waldflächen und 30 m breite Abstandsfläche zum Wald

In der Planzeichnung sind die durch das Forstamt Torgelow auf Grundlage von § 2 WaldG M-V festgestellten Waldflächen nachrichtlich übernommen. Hieraus wurden die für bauliche Anlagen zu berücksichtigenden 30 m breiten Abstandsflächen abgetragen. Diese sind ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Naturdenkmal

Das Naturdenkmal "Kiefernaltholz Altwarp" wurde ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Lage würde aus dem Geoportal des Landes M-V „GAIA“ übernommen.

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. Zusätzlich bildet die Planzeichnung die für das Kliff sowie die darüber liegenden Bebauungen zu beachtende S100-Linie und die S100-Linie zzgl. 50 m (für den langfristig zu befürchtenden Kliffrückgang) ab.

3.14 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 bestehende Wege wiedergeben und mögliche Lösungen für die Verkehrsflächen verdeutlichen.

Mögliche Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehältern

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

Mögliche bauliche Nutzungen

Die in der Planzeichnung abgebildeten kursiven Beschriftungen bestehender oder möglicher baulicher Nutzungen soll einzelne bestehende Nutzungen kennzeichnen und mögliche konkrete Nutzungen im Rahmen der geltenden 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.

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.

Munitionsverdacht

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

Aufgrund des Munitionsverdacht (Kat. 2 - Kampfmittelbelastung - weiterer Erkundungsbedarf), unter dem das Gelände steht¹⁴, wurde dieser Hinweis auf den Ordnungsgemäßen Umgang mit Kampfmitteln in den Plan (Teil B - Text) aufgenommen.

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.¹⁵

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 können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gemäß § 44ff BNatSchG beachtet werden.

¹⁴ vgl. Stellungnahme des StALU V-P Stralsund vom 06.09.2022.

¹⁵ Die Lage der abgebildeten Leitungen ist nach den erteilten Leitungsauskünften teilweise unsicher bzw. unverbindlich.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Dieser Bebauungsplan ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche städtebaurechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält. Der städtebaurechtliche Rahmen wird durch den Bebauungsplan erweitert. Verschiedenen Nutzungsarten werden mit den Festsetzungen der Planung umfassende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Durch die Planung werden unter anderem Vorhaben für touristische und kreativwirtschaftliche Gewerbenutzungen sowie Freizeit und Erholung ermöglicht. Außerdem werden Wohnnutzungen möglich 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 abzusehen.

4.2 Umweltauswirkungen

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

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

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. 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 2024
- zweite Beteiligung der Öffentlichkeit 4. Quartal 2024
- zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 4. Quartal 2024
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss 1./2. Quartal 2025
- Genehmigung und Rechtskraft 1./2. Quartal 2025

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
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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.

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

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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

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

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet ist ca. 32,3 ha groß. Es handelt sich überwiegend um eine Konversionsfläche. Sie wurde bis in die 90er Jahre militärisch genutzt. Es folgten verschiedenen Teilnutzungen. 2009 wurde der B-Plan Nr.4/2009 „Sondergebiet Altwarp-Siedlung“ aufgestellt, um die Nutzung der Dächer für Photovoltaik genehmigungsfähig zu machen. Der B-Plan wurde nicht bis zur Genehmigung fortgeführt.

Ein Teil des Gebiets wird durch Wald überlagert. Der Umfang bereits bebauter Flächen, inkl. Nebenanlagen kann mit ca. 12 ha bis ca. 13 ha angegeben werden.

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

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

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung

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

Die Allgemeine Zweckbestimmung dieses Sondergebiets SO1 liegt in der Unterbringung von Kulturprojekten. Der Begriff „Kulturprojekte“ umfasst im Sinne dieser Planung Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Nutzungen des kultur- und kreativwirtschaftlichen Gewerbes die das Wohnen nicht wesentlich stören:

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

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

- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Wohnnutzungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Beherbergung“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Ferienwohnungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen und FeWo“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Wohnnutzungen und von Ferienwohnungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Camping“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Campingplätzen und Zeltplätzen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ ruhender Verkehr“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Anlagen des ruhenden Verkehrs.

1.1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart (Teilflächen)	Fläche
	Plangebiet	32,27 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen (Sonstiges Sondergebiet SO 1)	7,84 ha	„SO 1“ „SO 1 + Wohnen“ „SO 1 + Beherbergung“ „SO 1 + Wohnen und FeWo“ „SO 1 + Fitness“ „SO 1 + Camping“ „SO 1 + ruhender Verkehr“	3,48 ha 1,51 ha 1,45 ha 0,52 ha 0,22 ha 0,38 ha 0,28 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	3,06 ha	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg Ruhender Verkehr / Parkplatz Verkehrsberuhigter- und Geschäftsbereich	1,19 ha 0,25 ha 0,32 ha 1,30 ha
§ 9 (1) 12	Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)	0,01 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	8,15 ha	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Garten, Wiese Parkanlage Spielplatz i.V.m. Waldrand* Offenland, extensiv mit Gehölzinseln Waldrand* Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturstrand*	0,55 ha 0,86 ha 0,26 ha 2,22 ha 4,09 ha 0,17 ha
§ 9 (1) 16	Wasserflächen	0,55 ha	Wasserfläche	0,55 ha
§ 9 (1) 18b	Flächen für Wald*	12,37 ha	Flächen für Wald	12,37 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.

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), WAstVO M-V (Waldabstandsverordnung)

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

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

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkt 2 des Umweltberichts).

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

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

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

- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Biosphärenreservate
- geschützte Landschaftsbestandteile

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 34 „Haffküste“. 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.

Im Plangebiet befindet sich das Flächennaturdenkmal „Kiefernaltholz Altwarp“ UER 001, eine typische Form des Haffküstenwaldes..

Im Plangebiet befinden sich folgende geschützte Biotope:

- Dünenkiefernwald westlich des ummauerten Bereichs mit typischem Dünenrelief (UER00527)
- Offenwasser Boddens, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER09999)

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

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

Innerhalb des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung am 20.03.2024 wurde die exakte Abgrenzung der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V festgestellt. Diese wurde durch das Forstamt Torgelow am 30.04.2024 bestätigt. Der Wald generiert Waldabstandsflächen von 30m Breite. Im Abstand von bis zu 300m zum Ufer erfüllt der Wald gem. LWaldG M-V eine Funktion als Küstenschutzwald. Im Waldabstand gilt die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V)

1.2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

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

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

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

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

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, geändert 2013 (RREP VP)

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

- Der Geltungsbereich befindet sich im Schwerpunktraum Tourismus/Tourismusentwicklungsraum.
- 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

Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021

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

Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie - Weiterentwicklung 2021 (DNS) – graue Energie

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

Nationale Naturerbeflächen

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

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

Nationales Naturerbe

Zusätzlich zu verschiedenen geschützten Landschaften wie Nationalparke, Biosphärenreservate oder Naturschutzgebiete zählen zu naturnahen Gebieten auch die insgesamt 156 000 Hektar umfassenden Flächen des Nationalen Naturerbes. Das sind ehemals militärisch genutzte Gebiete, Braunkohlefolgelandschaften und Flächen entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze, bekannt als »Grünes Band«. Diese Naturerbeflächen werden langfristig für den Naturschutz gesichert und für nachfolgende Generationen als Orte der biologischen Vielfalt erhalten. Deshalb hat die Bundesregierung diese Gebiete an Stiftungen, Bundesländer und Naturschutzverbände übertragen. Seit 2012 ist die DBU

Naturerbe GmbH Eigentümerin der Fläche Ueckermünder Heide. Sie ist für die Sicherung und Betreuung der Naturerbeflächen verantwortlich. Gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Sparte Bundesforst, erhält und optimiert die DBU Naturerbe GmbH wertvolle Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Die Flächen sollen auch den Menschen als Erholungsorte dienen. Das nationale Naturerbe ist keine internationale oder nationale Schutzkategorie. Sie sind Bestandteil des Biotopverbunds gem. §21 Abs. 3 (4) BNatschG.

Die Ueckermünder Heide gehört zu den nationalen Naturerbeflächen.
Schutz- und Entwicklungsziele das Plangebiet betreffend sind:

Erhaltung, Umbau und natürliche Entwicklung der Wälder –

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

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

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

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

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

In 9 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich der TrÜbPI Jägerbrück der Bundeswehr und in ca. 5,8 km Entfernung der Biwakraum des TrÜbPI Jägerbrück. Vom TrÜbPI Jägerbrück werden für einen TrÜbPI typische Geräusche mit Schalldruckpegeln von bis zu 100 dB(a) emittiert. Über Übungstermine

der Bundeswehr und die dabei auftretenden Geräusche wird regelmäßig informiert. Das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung in Altwarp-Siedlung sind durch diese Geräuschkulisse vorgeprägt. Angesichts der Entfernung zum TrÜbPI wird davon ausgegangen, dass von der bestehenden Geräuschkulisse keine Beeinträchtigung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgehen.

Kampfmittel

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

Erholungsnutzung

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

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

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

Der nördliche Teil des Plangebiets mit Naturstrand, 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. Die Erhaltung und Beruhigung dieser störungsarmen Bereiche wurde im Managementplan zu den Natura 2000-Gebieten behördenverbindlich festgelegt.

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

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

Küstenschutz

Im Plangebiet befindet sich ein aktives Kliff. Artificielle Küstenschutzmaßnahmen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wald

Innerhalb des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen. Der Bewuchs hat sich hier zum Teil erst nach der Aufgabe der militärischen Nutzung sukzessive 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 differenziert und zuweilen fragmenthaft dar. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung am 20.03.2024 wurde die exakte Abgrenzung der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V festgestellt. Diese wurde durch das Forstamt Torgelow am 30.04.2024 bestätigt. Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung fand im Plangebiet keine forstwirtschaftliche Nutzung statt, die über die pflichtgemäße Bewirtschaftung im Sinne des LWaldG M-V durch die jeweiligen Eigentümer*innen hinausgehen würde. Eine Erholungsfunktion wird lediglich auf den Flächen im Norden des Plangebiets (Flurstück Nr. 1/12) erwirkt. Im Abstand von bis zu 300m zum Ufer erfüllt der Wald gem. § 89 LWaldG M-V eine Funktion als Küstenschutzwald.

Einige der bestehen Gebäude im Plangebiet befinden sich in einen Abstand von deutlich weniger als 30 m zum vorhandenen Wald. Diese Gebäude wurden ursprünglich im Rahmen der Nutzung für die NVA errichtet. Angesichts dieser vorhandenen Bebauung lässt sich ein „Sondergebiet Altwarp-Siedlung“ Teil der Waldabstandsflächen im Plangebiet als ein „durch die vorhandene Bebauung geprägter Waldabstand“ im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V beschreiben.

Nationale Naturerbfäche

Die Nationalen Naturerbfächen erstrecken sich außerhalb der Konversionsflächen. Hier sind im wesentlichen Waldflächen (Kiefernwald und Dünenkiefernwald) sowie der Küstenabschnitt mit Röhrichten Kliff und ein Naturstrand vorhanden. Ein Weg entlang der Küste befindet sich innerhalb der Waldfläche und verläuft über das das Kliff und den Naturstrand. Eine Erholungsnutzung ist durchaus vorhanden.

Schutz- und Entwicklungsziele das Plangebiet betreffend sind:

Erhaltung, Umbau und natürliche Entwicklung der Wälder –

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

Geschützte Biotope

Gem. Kartenportal Umwelt befindet sich angrenzend und z. T. auch innerhalb des Plangebiets das

geschützte Biotop Nr. UER00527 „Küste zu damaligen B-Plan Nr. 4/ Binnenndüne Trendel“ (Gesetzesbegriff: Dünen; Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Feldgehölze; Fels- und Steilküsten).

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

Weiterhin befinden sich

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

Im Plangebiet befinden sich folgende geschützte Biotope:

- Dünenkiefernwald westlich des ummauerten Bereichs mit typischem Dünenrelief (UER00527)
- Offenwasser Bodden, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER09999)
- Strand, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER00524)
Der Naturstrand befindet sich am Ufer des Stettiner Haffs. Der Charakter dieser Fläche wird durch einen Zweiklang geprägt, der sich aus der saisonalen Nutzung als Badestelle und seinen naturräumlichen Eigenschaften ergibt. Die Fläche ist öffentlich zugänglich und wird durch die Bewohner*innen und Besucher*innen von Altwarp-Siedlung für Spaziergänge und zum Baden in Anspruch genommen.
- Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede (UER00526)

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

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

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

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

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. Die Militäranlage befindet sich im Wald, große Bereiche sind zunehmend bestockt. Ein Teil des Geltungsbereichs ist bewaldet. Der Bereich der Konversionsfläche ist von Abzäunungen durchzogen. Außerhalb der Konversionsfläche befindet sich Wald bzw. ein naturnaher Küstenabschnitt mit den entsprechenden Biotoptypen.

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. Übergang zum Vorwald.

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 MV

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume sind ab einem Stammumfang von 100 cm in 130 cm Höhe geschützt gem. § 18 NatSchAG M-V geschützt

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

3.3.4 Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer (KSB)§

Der Sandstrand wird regelmäßig genutzt und weist Nutzungsspuren auf. Ohne eine gewisse Nutzung entwickelt sich der Naturstrand zum Röhrichtbiotop.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, §20 Gesamtbewertung Stufe 3

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 Militärobjekt (OIM)

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

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

14.10.1 Kläranlage (OSK)

Ehemals genutzte Kläranlage mit Nebenanlagen und Sandfang.

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

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 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-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. Dadurch konnten teilweise Rückschlüsse auf die Entwicklung der Fläche gezogen werden.

Vögel: Es sind verschiedene gebäudebesiedelnde Vögel wie Mehl- und Rauchschnalbe sowie Hausrotschwanz nachgewiesen, Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Haussperling, Mauersegler) sind weiterhin vorhanden, auch Artnachweise zu Halboffenland- und Waldarten liegen vor. Zudem kommt der Waldkauz vor, der insbes. in den hinteren Hallen des Plangebiets, die z. T. nach und nach einfallen, nachgewiesen werden konnte. 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. Ein Sporadisches Auftreten der Schlingnatter ist ebenfalls 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. Einige Quartiere sind durch den Verfall der Gebäude verlustig (insbes. Gebäude Nr. 28). Der Keller des Gebäudes Nr. 6 ist stark besiedelt, das Gebäude jedoch ist eingefallen. Auch in den Gebäudekellern Nr. 5, 7 und 8 sowie im Bunker Nr. 23 gibt es einzelne Nachweise.

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

2.1.3 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 32,27 ha. Die Konversionsfläche ist größtenteils ummauert und stark anthropogen beeinflusst. Es sind zahlreiche Gebäude, auch Hallen und Bunker sowie eine komplette Erschließung mit versiegelten Flächen vorhanden.

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.

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.

Altlastenflächen

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

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

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.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

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

Schutzwürdigkeit des Grundwassers gem. gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

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

Küstengewässer

Der Steilküste sind mit Röhricht bestandene Flächen vorgelagert. Dort befindet sich auch der Naturstrand 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). In Altwarp ist das Klima gemäßigt warm. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 741 mm.

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

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen der Landesstraße L31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde, dem Stettiner Haff, der Siedlung Altwarp und Waldflächen. Das Konversionsgelände ist im Wesentlichen von einer über 2m hohen Mauer umgeben. Innerhalb der Mauer befindet sich Bebauung, wobei einige Hallen, der Turm des ehemaligen Feuerwehrhauses sowie das ehemalige

Heizhaus als bauliche Dominanten wahrnehmbar sind. Das Konversionsgelände wirkt daher als eigene Einheit. Das Landschaftsbild der Umgebung ist naturnah und durch den hohen Waldanteil eher ruhig und wenig abwechslungsreich. Die angrenzende Haffküste mit der strukturierten Küstenlinie, dem Wechsel von Küstenbiotopen, Naturstränden, Kliffs, Röhrichten und Wald und Siedlungsraum wird mit einer hohen Vielfalt und Eigenart der Landschaft bewertet.

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

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

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

EU-Vogelschutzgebiet DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder: Schutz von Anhang-I Vogelarten (Rohrdommel, Trauerseeschwalbe, Rohrweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger, Kampfläufer, 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-Glanzkrout, Hochmoor-Großlaufkäfer)

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

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

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

Geschützte Biotope

Folgende geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets vorhanden:

- Dünenkiefernwald westlich des ummauerten Bereichs mit typischem Dünenrelief (UER00527)
- Offenwasser Bodden, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER09999)
- Strand, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER00524)
- Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede (UER00526)

Bäume

Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm in einer Höhe von 130 cm sowie Baumreihen sind gem. HzE und Baumschutzkompensationserlass geschützt. Die Bäume sind aufgenommen und werden nach Art, Umfang und Standort aufgenommen. Baumliste und Plan sind in Bearbeitung.

Entlang der südlichen Freifläche befinden sich Reste einer Birkenreihe, die durch starken Mistelbefall nach und nach absterben.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

2.1.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

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

2.1.12 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

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

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

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der für die Erholungsnutzung eine sehr hohe Bedeutung hat. Erholungsnutzung findet derzeit außerhalb der ummauerten Konversionsfläche statt.

Das Artenspektrum hinsichtlich Flora und Fauna wurde erfasst.

Ein großer Teil des Plangebiets ist mit Wald bestockt.

Geschützte Biotop befinden sich 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 und auch der versiegelten Flächen mit einem Verlust der Offenlandlebensräume wären die Folge. Die Gebäude würden nicht erhalten werden, da auch die Photovoltaiknutzung nach einem gewissen Zeitraum endet. Mit dem Zusammenbrechen einzelner Gebäude ist auch deren Habitatfunktion nicht mehr gegeben. Die Flächen außerhalb der Konversionsfläche würden sich als Nationale Naturerbestflächen weiterhin naturnah entwickeln.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

2.2.1 Schutzgut Mensch

Emissionen

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

Lärmimmissionsschutz,

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

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

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

Für die Schallimmissionen durch Anlagen der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen (bspw. Handwerk und anderes Gewerbe) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt. Demnach ergibt sich die

Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 11 BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende Immissionsrichtwerte sind demnach zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A). In zulässigen gewerblichen Nutzungen können bestimmte Betriebsabläufe erforderlich werden, mit denen kurzfristige Pegelspitzen einhergehen (bspw. in Handwerksbetrieben durch den Einsatz bestimmter Maschinen, die nur selten benutzt werden). Eine Überschreitung oben genannter Immissionsrichtwerte durch derlei einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen ist um bis zu 30 dB(A) (Tag) bzw. 20 dB(A) (Nacht) gemäß TA Lärm zumutbar.

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

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

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

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

Angesichts seiner Lage im Plangebiet ist die Fläche westlich des Bunkers (Gebäude 48) geeignet eventuellen immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegenzutreten. So beträgt der geringste Abstand einer bestehenden Wohnnutzung zu dieser Fläche ca. 430 m. Außerdem liegen in diesem Zwischenraum diverse Bestandsgebäude, die als Barriere wirken und eine übermäßige Schallausbreitung verhindern. Die Böschung des Bunkers (Gebäude Nr. 48) selbst überragt das umliegende Gelände um ca. 10 m und stellt damit für sich genommen schon eine Abschirmung von Schallimmissionen in östlicher und südöstlicher Richtung dar. Das Gebäude Nr. 61 (ebenfalls ein ehemaliger Bunker) schirmt mit seiner Böschung (ca. 5 m Höhe) die Ausbreitung von Schallimmissionen in nördlicher Richtung ab. Angesichts der Größe der Fläche sind keine größeren Veranstaltungen möglich, von denen größere Geräuschspitzen ausgehen könnten. Die Festsetzungen auf den betreffenden Flächen (SO 1 mit einer örtlichen Bauvorschrift, die die weitere Bedeckung des Bunkers mit Erde gewährleistet sowie Grünflächen) lassen lediglich die Errichtung kleiner Tribünen oder sonstiger Sitzgelegenheiten zu, womit keine größeren Veranstaltungen zu erwarten sind.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen sind gemäß Freizeitlärmrichtlinie M-V folgende Immissionsrichtwerte zu beachten; tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten: 60 dB(A); tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A). Die nächstgelegenen geplanten Wohnnutzungen befinden sich ca. 100 m nördlich der geplanten Tribüne (Baufenster um das ehemalige Gebäude Nr. 11). Der bestehende Wald in diesem Zwischenraum soll erhalten und durch eine Waldrandbewirtschaftung (festgesetzte Grünfläche „Waldrand“) ergänzt und

qualifiziert werden. Hierdurch wird (zusätzlich zum Gebäude Nr. 61) ein ergänzender abschirmender Nutzen erzielt.

Für die Schallimmissionen die durch Sportanlage verursacht werden, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Innerhalb des Plangebiets sind zwei Sportanlagen vorgesehen, die unter diese Verordnung fallen können. Zum einen ist innerhalb der bestehenden Halle H1 eine multifunktionelle Nutzung vorgesehen, die bei Bedarf auch für sportliche Zwecke zur Verfügung stehen soll. Des Weiteren soll ich der bestehenden Halle H3 ein Schwimmbad entstehen. Beide Hallen sind typengleich und lassen mit jeweils ca. 380 m² Grundfläche nur relativ kleine Nutzerkreise zu. Profisport und publikumswirksame Sportereignisse sind angesichts der baukörperspezifisch festgesetzten Baufenster nicht zu erwarten. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung ist außerdem auf den Zweck des Freizeitsports begrenzt, wodurch Geräuscentwicklungen durch Zuschauer unmaßgeblich bleiben sollten.

Entstehende Geräusche durch Ballspiel oder Kommunikation zwischen den Spielerinnen und Spielern können bei beiden Anlagen durch Ihre Lage innerhalb der jeweiligen Gebäude von den Nutzungen außerhalb der Gebäude grundsätzlich abgeschirmt werden. Zu beachten sind dennoch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Demnach sind für die Errichtung und den Betrieb beider Anlagen im Plangebiet folgende Werte zu beachten: tags außerhalb der Ruhezeiten sowie innerhalb der Ruhezeiten mittags und abends 60 dB(A); tags innerhalb der Ruhezeiten morgens 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

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

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

Das StALU sieht aus immissionsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben. Im Ergebnis sind unter Einhaltung immissionsrechtlich relevanter Regelungen keine maßgeblichen Immissionen durch die Planung zu erwarten.

Sonstiger Immissionsschutz

Gerüche:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Geruchsemissionen verbunden.
Erschütterungen:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Wärme:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Strahlung:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Staub:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Kampfmittel

Auf Grund des Munitionsverdachts muss folgendes beachtet werden: Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die

Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Erholungsnutzung

Die Angebote im Bereich der Konversionsfläche tragen dazu bei, die Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet zu verbessern. Durch die Lage der Erschließung und die das ehem. militärisch genutzte Gelände umgebende Mauer sowie vorhandene Zäune erfolgt bereits eine Besucherlenkung. Weitere besucherlenkende Maßnahmen werden empfohlen.

Bewertung

Auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich zu erwartender Immissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei Baumaßnahmen ist der Munitionsverdacht zu berücksichtigen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Eingriffe in Natur und Landschaft

Es sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:

- Verlust von Biotopen durch die Errichtung von Gebäuden mit ihre Nebenanlagen und Verkehrsanlagen in den als Sondergebiet, Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung
- Verlust von Biotopen durch die geringfügige Versiegelung und Nebenanlagen in als Grünflächen mit der Zweckbestimmung, Garten/Wiese und Parkanlage
- Verlust von Bäumen

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldrand wird nach ein mit der Forst abgestimmtes Bewirtschaftungskonzept ein höhenabgestufter Waldrand entstehen. Es erfolgt somit kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Offenland, extensiv bewirtschaftet soll die Bewirtschaftung in Abstimmung mit den Artenschutzmaßnahmen extensiv erfolgen. Einer weiteren Verbuschung soll entgegengewirkt werden. Der vorhandene Charakter bleibt erhalten. Auch hier erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturstrand sind keinerlei Eingriffe geplant. Eine gewisse Nutzung muss zur Offenhaltung des Biotops vorausgesetzt werden.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz befindet sich innerhalb des Waldes und ist dort zulässig, ohne dass ein Eingriff berücksichtigt werden muss.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zum Außenbereich nach § 35 BauGB zählt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die naturschutzfachliche Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) erfolgt nach der HzE (MLU, 2018).

Durch das Vorhaben sind die folgenden erheblichen Konflikte zu erwarten:

- Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Funktionsbeeinträchtigung
- Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung.

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb des Plangebiets

Die Gesamtbewertung wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“, und „Gefährdung“, wobei der höhere Wert angenommen wird. Dieser Wertstufe wird ein entsprechender Biotopwert zugeordnet.

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	durchschnittlich	2	3
1.9.2	WVT	Vorwald heimischer Baumarten trockener Standorte	Pappeln	1	1,5
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
3.3.4	KSB	Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer	Nutzung vorhanden	3	6
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. 2: Biotopwerte innerhalb des Plangebiets

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

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Begründung	Gesamt-bewertung	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. 3: Biotopwerte außerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Lagefaktors

Da sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet befindet, ist der Lagefaktor 1,25 anzunehmen.

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

Es werden die Biototypen berücksichtigt, die sich in den festgesetzten Sondergebieten, den Grünflächen und den Verkehrsflächen befinden. Die Festsetzung Naturstrand beinhaltet keinerlei Entwicklung oder Veränderung des Biotops.

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. Der Biotopverlust ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt

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

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Flächenverbrauch in qm	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)
Sondergebiet 1						
Teilbereich GRZ 0,5						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	85	3	1,25	318
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	396	1,5	1,25	742
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	24.411	1,5	1,25	45.770
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	90	2	1,25	225
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	426	1	1,25	532
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	606	1,5	1,25	1.136
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	1.684	1	1,25	2.105
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	73	1,5	1,25	136
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	62	0,7	1,25	54
13.8.3	PGN	Nutzgarten	236	0,7	1,25	206
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	102	1	1,25	127
		Summe				51.351
Teilbereich GRZ 0,3 inkl. Waldumwandlungsfläche						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	60	3	1,25	225
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	7.097	1,5	1,25	13.306
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	169	1	1,25	211
		Summe				13.742
Teilbereich GRZ 0,3 im Wald						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald	98	3	1,25	367

		trockener bis frischer Standorte				
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	3.277	1,5	1,25	6.144
		Summe				6.511
	GR 260 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	322	1,5	1,25	603
	GR 360 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	27	1,5	1,25	45
	GR 58 m ² - ohne Eingriff					
	GR 125 m ² , GR2 500 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	270	1,5	1,25	506
	GR 100 m ² , GR2 500 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	364	1,5	1,25	682
14.7.1	OVD		103	1	1,25	128
	GR 500 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	349	1,5	1,25	654
	GR 2.260 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	1.848	1,5	1,25	3.465
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	54	3	1,25	202
	GR 230 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	210	1,5	1,25	393
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	64	3	1,25	240
		Summe				6.918
Zwischensumme Sondergebiet 1						78.522
Verkehrsflächen						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1.316	3	1,25	4.935
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand	130	1,5	1,25	243

		nichtheimischer Arten				
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	3.714	1,5	1,25	6.963
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	39	1	1,25	48
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	115	1,5	1,25	215
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	304	1	1,25	380
Zwischensumme						12.784
Verkehrsflächen im Wald						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1.675	3	1,25	6.281
Zwischensumme						6.281
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung ...						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	110	1,5	1,25	206
Zwischensumme						206
Grünflächen						
Parkanlage						
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	382	1,5	1,25	716
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	8.996	1,5	0,75	16.867
Gärten/Wiese						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	572	3	1,25	2.145
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	3.589	1,5	1,25	3.729
Gärten/Wiese auf Waldumwandlungsfläche						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	581	3	1,25	2.178
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	561	1,5	1,25	1.051
Zwischensumme						26.686
Summe						124.479

Tab. 4: Berechnung des EFÄ durch Biotopbeseitigung und -beeinträchtigung

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare und graduelle Eingriffswirkungen, unvollständige Regeneration / Beeinträchtigungen)

Für die Vorhabentypen Wohnbebauung / Ferienhausgebiete/ Sport- und Freizeitanlagen sind folgende Wirkbereiche zu betrachten: Wirkbereich I: 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. 5: Biotoptypen im Wirkbereich I

Die Waldflächen werden nicht berücksichtigt, da sie durch festgesetzte Waldflächen vom bebaubaren Bereich deutlich geschützt sind und die Konversionsfläche mit Eingriffen im Wesentlichen durch eine Mauer bzw. eine Einzäunung umgeben ist.

Das Röhricht wird nicht berücksichtigt, da sich die bestehende Nutzung des Naturstrands durch die Festsetzung im Bebauungsplan ebenfalls nicht ändert.

Gem. Umweltkartenportal MV befinden sich im Wirkbereich 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 dem Sondergebiet mit einer GRZ von 0,5 ist keine Überschreitung der Versiegelung vorgesehen., so dass von einem Versiegelungsgrad von 50% ausgegangen wird. Bei einer GRZ von 0,3 ist ebenfalls keine Überschreitung zugelassen. Sind zwei Grundflächen festgesetzt so werden diese für diese zusammengerechnet. Die Verkehrsfläche wird als potenziell zu 100% versiegelt angesehen, ebenso die Flächen für Versorgungsanlagen. Ein Großteil der Verkehrsflächen ist bereits versiegelt, da die Erschließung schon vorhanden ist. Auf den Flächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz ist die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Pro Baum werden 4m² als unbefestigt angerechnet. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldrand und Offenland, extensiv mit Gehölzinseln werden als nicht versiegelt betrachtet. Lediglich in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Gärten/Wiese und Parkanlage können 5% der Flächen versiegelt werden. Die bereits, vorhandene Versiegelung wird dabei berücksichtigt.

		Zusätzlich Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaubare Fläche in m ²	bereits versiegelt Bestand in m ²		Zuschläge für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
Sondergebiet 1 GRZ 0,5, keine Überschreitung						
Teilbereich Nord	gesamt 20.469 m ²		11.549		0,5	
	bereits teilversiegelt		378		0,2	
Teilbereich Nord Mitte	gesamt 2.085 m ²		1.677		0,5	
Teilbereich Ost	gesamt 2.829 m ²		1.586		0,5	
Teilbereich Mitte	gesamt 1.774 m ²		898		0,5	
Teilbereich Süd Ost	gesamt 18.439 m ²		8.463		0,5	
Teilbereich Süd West	gesamt 9.770 m ²		4.891		0,5	
Teilbereich Süd Mitte	gesamt 3.149 m ²		800		0,5	
Summe	gesamt 58.515 m ²	1.835	29.864 378		0,5 0,2	0
Sondergebiet 1 GRZ 0,3, keine Überschreitung						
gesamt 13.175 m ²		2.430	2.294		0,5	1.659
Sondergebiet 1 mit GR						
GR 260 m ²	gesamt 313 m ²	0	281		0,5	0
GR 360 m ²	gesamt 360 m ²	26	334		0,5	13
GR 58 m ²	gesamt 58 m ²	0	58		0,5	0
GR 125 m ² , GR2 500 m ²	gesamt 657 m ²	288	337		0,5	144
GR 100 m ² , GR2 500 m ²	gesamt 733 m ²	133	467		0,5	67
GR 500 m ²	gesamt 648 m ²	349	299		0,5	175
GR 2.260 m ²	gesamt 2.313 m ²	2.060	540		0,5	1.030
GR 230 m ²	gesamt 383 m ²	121	109		0,5	60
Summe		2.977	2.425		0,5	1.489
Zwischensumme Sondergebiete						3.148
Verkehrsflächen 100% Versiegelung		5.102	28.245		0,5	2.551
Verkehrsflächen 100% Versiegelung, bereits teilversiegelt		308			0,2	62
Verkehrsfläche im Wald		416			0,5	208
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ² 100% Versiegelung		110	27		0,5	55
Zwischensumme Verkehrsflächen						2.876
Grünfläche						
Garten/Wiese	5% von 0,55 ha	83	192		0,5	41

Parkanlage	5% von 0,86 ha	430	0		0,5	215	
Zwischensumme Grünflächen						256	
						SUMME	6.280

Tab. 6: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Kompensationsmindernde Maßnahmen

M1 Wald und Entsiegelung

Im Norden des Plangebiets wird eine Fläche von ca. 790 m² als Wald festgesetzt. Dafür werden 408 m² befestigte Fläche inkl. eines Carports entsiegelt. Die Fläche befindet sich am Rand eines bestehen Kiefern- und Küstenschutzwalds. Die Kompensationsminderung wird wie folgt gerechnet:

Die Fläche wird mit einer horstweisen Initialbepflanzung aus standortheimischen Bäumen bepflanzt aus mglst. gebietsheimischen Herkünften auf ca. 30% der Fläche bepflanzt. Die weitere Bestockung erfolgt durch Sukzession.

M2 Anlage von Waldrand

Außerhalb der durch die Forst festgestellten Waldflächen wird auf einer Fläche von 19.155 m², überwiegend auf Flächen des Biotoptyps WLT Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte bzw. Vorwald ein Waldrand entwickelt. Es soll ein höhenabgestufter Bestand entstehen der in Abstimmung mit der Forst angelegt und gepflegt wird. Die Waldrandentwicklung wird mit dem Kompensationswert 2 berechnet, da vorhandene Waldflächen, die zu Waldrand entwickelt werden nicht berücksichtigt sind.

	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	x	Wert	=	Flächenäquivalent (m ² FÄ)
M1 Wald durch Initialpflanzung und Sukzession	790		2,5		1.975
M1 Entsiegelung	789		0,5		394
M2 Anlage von Waldrand	19.155 m ²		2		38.310
Summe					40.679

Tab. 7: Ermittlung der kompensationsmindernden Maßnahmen

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung +	Multifunktionaler Kompensationsbedarf m ² EFÄ
124.479	-	6.280	118.199
Abzgl. Kompensationsmindernder Maßnahmen			-40.679
SUMME			77.520

Tab. 8: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 77.520 m² EFÄ.

Baumschutz

Es gilt der Baumschutzkompensationserlass MV vom 15. Oktober 2017 in Verbindung mit dem NatSchAG M-V. In den Grünflächen mit Zweckbestimmung Offenland, extensiv mit Gehölzflächen, Park und Wiese, Garten sind Bäume gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b ab einem Stammumfang zu erhalten. Somit sind diese Bäume geschützt und dürfen nicht gefällt werden. Zur besseren Kontrolle durch die UNB sollen die geschützten Bäume einzeln dargestellt werden. Die Darstellung mit Baumliste wird zum Satzungsbeschluss nachgereicht. Zu fällende Bäume z. B. in unmittelbarer Gebäudenähe werden noch erfasst.

Fläche Nr.	Baum Nr.	Art	StU	Sonstiges	Kompensation

Tab. 9: Bäume und Ersatzpflanzungen nach Baumschutzkompensationserlass
- In Bearbeitung –

Wald

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.

Für die Flächen am Rand des bestehenden Waldes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldrand festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in dem Bestreben aufgenommen, den Waldrand im Sinne einer Waldrandbewirtschaftung umzugestalten. Auf Grund der ökologischen Funktionen einer solchen Waldrandgestaltung wird diese als kompensationsmindernd angesehen. Durch die Gestaltung der Flächen als Waldrand sollen außerdem die Risiken durch Windbruch und Waldbrände für die umliegenden Gebäude minimiert werden. Die Gestaltung als Waldrand folgt dem Prinzip, dass vom Waldäußeren zum Waldinneren aufsteigende Gewächse platziert sind und der Waldrand somit über eine bestimmte Fläche „langsam“ höher wird. Von außen nach innen folgen idealerweise verschiedene Zonierungen: ganz außen eine Krautzone mit Gräsern und Stauden, weiter innen eine oder mehrere Strauchzonen (auch Traufzone oder Übergangszone genannt) mit höheren Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung sowie noch weiter innen eine Baum- oder sogenannte „Großstrauchzone“ mit Bäume erster und zweiter Ordnung und einen Übergang zum Hauptwald. Die Festsetzung lässt Spielraum für geeignete Maßnahmen, die bspw. im Rahmen flächenbezogener Bewirtschaftungspläne in Zusammenarbeit mit der Forst durchgeführt werden können und sollen.

Gemäß Landeswaldgesetz sind im Wald baulichen Anlagen wie bspw. Unterstände zulässig, die Anlage eines Spielplatzes ist im Wald (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz) ebenfalls möglich.

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern beschreibt in ihrem Heft G2 zur „Waldrandgestaltung“ einen idealtypischen Aufbau sowie mögliche Maßnahmen für einen Waldrand. Demnach kann der Querschnitt einer solchen Gestaltung in verschiedene Zonen aufgeteilt werden: Krautzone, Strauchzone, Traufzone, Übergangszone und Baumzone (von außen nach innen). Ein idealtypischer Querschnitt des Waldrands, wie er durch die Planung angestrebt, ist der Begründung als Anlage beigelegt. Abhängig davon, ob sich der Waldrand in einer Wind- und / oder sonnenexponierten Lage befindet, kann seine Tiefe variieren. Dort wo im Zuge der Waldrandbewirtschaftung Neupflanzungen vorgesehen werden, sollten vor allem standortangepasste, heimische Baum- und Straucharten zum Einsatz kommen. Vorwald- und Lichtbaumarten sowie seltene Gehölze sind besonders zu beachten. Da es sich bei diesen Fragen weniger um städtebauliche als um forstwirtschaftliche Entscheidungen handelt, nimmt der Bebauungsplan ein konkretes Pflegekonzept nicht vorweg.

Naturstrand

Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturstrand ist bestandsorientiert und sichert die naturräumliche Funktion genauso wie ihre Funktion für die naturnahe Erholung. Insbesondere öffentlich zugängliche, naturbelassene Strände sind in unseren Landschaften mittlerweile selten geworden. Es liegt daher im Interesse der Allgemeinheit, die Fläche auch weiterhin für die Badenutzung offenzuhalten. Mit der getroffenen Festsetzung trägt die Planung diesem Allgemeinen Interesse ebenso Rechnung wie den naturschutzrechtlichen Anforderungen die sich an diesen Küstenabschnitt richten. Eine gewisse Nutzung ist zum Erhalt dieses Biotoptyps notwendig, da sich sonst eine Röhrichtvegetation einstellen würde.

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. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen auf Grund der geringen Wirkintensitäten und Wirkreichweiten ausgeschlossen werden

Auf Grund des weiterhin vorhandenen Struktureichtums wird von einem Fortbestand von Arten wie der Zauneidechse ausgegangen. Auf Grund der zunehmenden Bestockung ist das Vorkommen einiger Arten unsicher. Es werden daher Pflegemaßnahmen empfohlen.

Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind aufgrund bestehender geringer biologischer Vielfalt sowie der anthropogenen Vorbelastungen des Gebiets nicht zu erwarten. Die vorhandenen Biotope und Lebensräume sollen erhalten und bleiben, Grünflächen werden als Waldrandbereiche weiterentwickelt, Offenlandbereiche unter Artenschutzgesichtspunkten gepflegt, um die vorhandenen Lebensräume zu erhalten.

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 77.520 m² ermittelt. Zusätzlich erfolgt die Umwandlung von Waldflächen.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Mit der Festsetzung von Bauflächen (Sondergebiete mit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,5, sowie Festsetzung der Grundfläche) soll die Inanspruchnahme von Flächen durch bauliche Anlagen ermöglicht werden. Eine intensivere, als die bisher vorgesehene städtebauliche Verdichtung, ist städtebaulich unerwünscht. Als dazugehörige Verkehrsflächen werden die vorhandenen bzw. die notwendigen Flächen festgesetzt. Die Grünflächen werden überwiegend als Waldsaum gepflegt und bewirtschaftet, sowie als Offenland auch im Sinne des Artenschutzes und des Erhalts vorhandener wichtiger Lebensräume. Nur in den als Grünfläche mit der Festsetzung Spielplatz bzw. Park kann von einer Versiegelung von bis zu ca. 5% der Fläche ausgegangen werden.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche zu erwarten.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden wird durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung beeinträchtigt. Durch das Planvorhaben werden durch die Errichtung von Gebäuden sowie durch die Anlage von Nebenanlagen Teile des Plangebiets versiegelt. Durch die Wiederinnutzung vorhandener Gebäude und Erschließungsflächen ist die Inanspruchnahme des Bodens auf ein Minimum begrenzt.

Geotope

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

Baugrund

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 zusätzliche Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung werden durch die zusätzliche Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen, Wegen und sonstigen versiegelten Flächen beeinflusst.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III. Alle Maßnahmen, die das Gesamtprojekt betreffen sind daher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Oberflächengewässer

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets grundsätzlich ortsnah versickert werden, was durch die sandigen Böden voraussichtlich möglich ist. Die

vorhandene Regenentwässerung leitet in den Bodden ein. Voraussichtlich ist diese Ableitung im Laufe der Realisierung der Planung entbehrlich.

Die Erhöhung der einzuleitenden Niederschlagsmengen bedarf einer Einleitgenehmigung. Ebenso ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Grundwasser

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Voraussichtlich ist der Boden versickerungsfähig.

Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser insbesondere befestigter Flächen oder von Grundwasser grundsätzlich geeignet.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung betrachtet. Das Schutzgut Wasser ist durch Verringerung der Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt bzw. teilversiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf das Mikroklima. Es sind nur sehr geringe Windfeldänderungen sowie Temperaturerhöhung zu erwarten, da das örtliche Klima Luftaustausch begünstigt. Lufthygienische Konflikte sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Emissionen von Treibhausgasen durch die Bindung sogenannter „grauer Energie“ lassen sich bei der Realisierung der durch die Planung ermöglichten Bebauung nicht vollends vermeiden. Allerdings werden durch die Planung gerade auch der Erhalt und die weitere Nutzung der bestehenden Bebauung ermöglicht.

Bewertung

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

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die Planung ermöglicht die Wiederinnutzungnahme, Umnutzung bzw. Ergänzung der bestehenden Gebäude. Um sensibel mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild umzugehen, liegt dieser Planung ein städtebauliches Konzept zugrunde, dass die bestehende Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebiets erhält und sensibel ergänzt. Durch entsprechende Festsetzungen und Örtliche Die baulichen Ergänzungen beeinträchtigen das Landschaftsbild auf Grund ihrer Höhe und Lage nicht. Es wird ermöglicht innerhalb des Sondergebiets Aussichtstürme anzulegen. Auf Grund der Höhenvorgaben ist dies an max. zwei Standorten möglich. Das Nutzungskonzept sieht einen Aussichtsturm im nördlichen Bereich der Konversionsfläche vor. Hierbei handelt es sich um die Möglichkeit zur Beobachtung von Natur

und Landschaft. Einzelne punktartige Dominanten beeinträchtigen das Landschaftsbild nicht.

Die Durchführung der Planung wird aufgrund der Vorbelastung der Fläche des Plangebiets zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft führen. Siedlungsflächen sind i. d. R. aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen. Auf Grund der geplanten Nutzung wird die Herausnahme des Konversionsgebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt,

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird durch die im Plangebiet zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt.

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

Natura-2000

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

Von betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind keine LRT/ Arten der EU-Schutzgebiete betroffen. Durch die mögliche Mitnutzung der vorhandenen Badestelle sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei baubedingten Beeinträchtigungen sind Schutzgebietsflächen nicht betroffen. Weitere Beeinträchtigungen sind nur temporär und innerhalb der gesetzlichen Regelungen (z. B. Landesbauordnung, Abfallgesetz,

Baustellenverordnung) zu erwarten. Projekt- und Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen, können ausgeschlossen werden. Es ist keine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. (Berg, J., 2022)

Bzgl. des Schutzgebiets DE2251-403 Binnendünen und Wälder bei Altwarp (EU-Vogelschutzgebiet) sind Projektwirkungen mit Ausnahme temporärer baubedingter Lärmemissionen auf das Plangebiet beschränkt. Von den Lärmemissionen gehen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Schutzgebietes

Bzgl. des Schutzgebiets DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder (EU-Vogelschutzgebiet) sind erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population von Brutvögeln, die einen maßgeblichen Bestandteil des Schutzgebietes darstellen, auswirken könnten, sind nicht zu erwarten, weil die Wirkungen der Baumaßnahme temporär und/ oder räumlich eng begrenzt sind bzw. nicht in für Zugvögel sensiblen Zeiträumen (Wintermonate) auftreten.

Bzgl. des Schutzgebiets DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff (FFH-Gebiet) sind keine LRT im Bereich des Vorhabens vorhanden. Bzgl. der Arten sind erhebliche Störungen nicht zu erwarten, da die Wirkung des Vorhabens räumlich begrenzt ist, es keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit im Bereich des Vorhabens gibt sowie Vorkommen nicht oder im kritischen Stadium nicht zu erwarten sind.

Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“

Die geschützten durch die Weichselkaltzeit geprägten Landschaftsformen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich bei den relevanten Festsetzungen um Flächen der Konversionsflächen handelt,

die größtenteils mit einer Mauer umgeben und stark bebaut sind. Die vorhandenen bereits vorgeprägten Flächen werden wieder in Nutzung genommen und ergänzt. Die Inanspruchnahme großer naturbelassener Flächen ist nicht Bestandteil der Planung.

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

Nationale Naturerbestflächen

Den offiziellen Schutzziele der Nationalen Naturerbestfläche Ueckermünder Heide“ steht das Vorhaben nicht entgegen. Die Flächen sollen auch den Menschen als Erholungsorte dienen.

Küstenschutz

Einem möglichen Rückgang der Küstenlinie in der Zukunft wird durch bedingte Festsetzungen in diesem Bereich Rechnung getragen. Waldflächen des Küstenschutzwaldes bleiben erhalten.

Bewertung

Durch das Vorhaben werden die Entwicklungs- und Erhaltungsziele der o. g. Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben ist insofern im Sinne des § 34 BNatSchG zulässig.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen. Durch die Ausweisung von Bauflächen und die Entwicklung der Konversionsfläche ist eine Erhöhung von Bodenrichtwerten zu erwarten. Die vorgesehene Nutzung sog- „Grauer Energie“ entspricht einer ökologischen Umgangsweise mit Bausubstanz.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen.

2.2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.2.12 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den unter Kapitel 2.2-2.10 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Keine Beeinträchtigung	-
Pflanzen und Tiere	Biotopverluste, Funktionsbeeinträchtigung, Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren	xx
Fläche	Zusätzliche Versiegelung	x
Boden	Zusätzliche Versiegelung	x
Wasser	Zusätzliche Versiegelung	x
Klima / Luft	Keine Beeinträchtigung	-
Landschaft	Keine Beeinträchtigung	-
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	Wurden nicht festgestellt	-

Tab. 10: Zusammenfassung – Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
 xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen

Mensch

Bezgl. des Schutzguts Mensch sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Bäume

Im Bereich der Parkflächen an der Landesstraße ist die Pflanzung von 15 Bäumen festgesetzt. Im Bereich der großen Verkehrsfläche im nördlichen Bereich ist die Pflanzung von 24 Bäumen festgesetzt. Es sind standortheimische und gebietseigene Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 mit Dreiboock und Wildverbisschutz zu pflanzen. Die Schutzeinrichtungen sind frühestens nach 5 Jahren zu entfernen. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Bäume beim Bedarf zu wässern, fachgerecht zu schneiden und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bäume dienen gem. Baumschutzkompensationserlass als Kompensation für die zu fällenden Bäume.

Natur und Landschaft

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

Es wird empfohlen, auf Grund des sensiblen Naturraums und einer Vielzahl von Schutzkategorien

außerhalb der Konversionsfläche ein System der Besucherlenkung zu erarbeiten.

Die Konversionsfläche soll aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden. Die Beantragung erfolgt im Anschluss an den Auslegungsbeschluss.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 77.520 m². Die Kompensation soll durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos erfolgen und wird bis zum Satzungsbeschluss geklärt.

Wald

Von der Waldumwandlung sind 0,45 ha betroffen. Der Ausgleich wird in Abstimmung mit der Landesforst bestimmt.

Im Norden der Konversionsfläche wird der Küstenwald arrondiert (s. kompensationsmindernde Maßnahmen Kap 2.2.2)

Fauna, Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind vorgesehen, um den Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken:

Grundsätzlich gilt

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 38 Abs. 1 BNatSchG

Als Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

VM1: Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden / ökologische Baubegleitung

- für Fledermaus-Sommerquartier: 1. November bis 1. April
- für Fledermaus-Winterquartiere 15. Juni bis 30. Juli
- für Vogelbrutplätze 1. Oktober bis 1. März

Für Fledermausquartiere wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen empfohlen.

VM2: Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen / ökologische Baubegleitung

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

VM3: Vermeidung von Kleitierfallen / Reptilienschutzzaun

- mobiler Schutzzaun um die beanspruchten Flächen während der Bauphasen
- kein Einbau von Schächten/Lichtschächten bzw. Sicherung von Schächten

VM4: Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Minimierung von Lichtemissionen

Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen

VM5: Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

- Verwendung von reflexionsarmem Glas
- Halbtransparente Materialien an Balkon- oder Terrassenbrüstungen

VM6: Erhaltung / Wiederherstellung offener Vegetationsflächen und kleintierfreundliche Grünlandpflege

- Mahd 2x jährlich mit schonender Mähtechnik

- Freihalten von weiterer Bestockung (WLT-Flächen)
- Staffelung der Mahd
- Schnitthöhe mehr als 8cm
- Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel

VM7: Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

- Sanierungs- und Umbaumaßnahmen von Ökologen begleiten lassen
- Bei Gebäude Nr. 5 Erhalt des Fledermauskellers zu mind. 50% (Gem. Nutzungskonzept, soll die ruinöse Gebäudehülle gesichert und für Veranstaltungen überdacht werden. Der Keller wird dadurch ebenfalls gesichert und erhalten)

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

CEF1: Fledermauswinterquartiere in Kellern

Herrichten des Kellers Gebäude Nr. 80, Einflug und Kontrollluke, Versteckplätze

CEF2: Schaffung von Ersatzlebensstätten gebäudebesiedelnder Arten

Feuerwehrgebäude und Trafohaus werden v. a. für Waldkauz und Rauchschwalben optimiert
Planung durch eine/einen Sachverständige/n

CEF3: Schaffung von Ersatzlebensstätten für verlorengehende Höhlenbäume

Für den Verlust von Höhlungen bei Rodungen Montage von Fledermauskästen in Nachbarbäume im Verhältnis 1:1

Boden, Wasser, Klima / Luft

Die Neuversiegelung von bislang naturhaushaltswirksamen Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden sowie die Anlage von Verkehrsflächen wird durch die multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion kompensiert. Die Lagerung von Oberböden während der Bauphase und dessen Wiederverwendung hat entsprechend § 202 BauGB zu erfolgen

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
CEF-Maßnahmen	Vor den Baumaßnahmen	Landkreis VR Gemeinde Altwarp	Abnahme Begehung/Kontrolle

Tab. 11: geplante Überwachungsmaßnahmen

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplans bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten. Ein alternativer Geltungsbereich für die Planung steht innerhalb des Gemeindegebiets nicht zur Verfügung. Auch weit über die Gemeindegrenzen hinaus stehen keine Flächen mit vergleichbaren Eigenschaften zur Verfügung.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen. Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen“ von 2013 sowie die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ von 2018 hinzugezogen.

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung wurde durch Jens Berg, Görmin erarbeitet, ebenso die Natura-2000-Vorprüfung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)
- IB Seidler (2021): Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung zum Projekt „Ritawerda Altwarp“, Sondergebiet Altwarp-Siedlung
- Berg, J. (2022): Natura 2000-Vorprüfung – Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp
- Berg, J. und Schatz, J. (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp
- <https://www.umweltbundesamt.de>, Zugriffsdatum: 11.07.2022, 04.10.2024
- <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriffsdatum 11.07.2022, 04.10.2024
- <https://de.climate-data.org>, Zugriffsdatum: 11.07.2022
- https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal, Zugriffsdatum: 12.07.2022
- <https://www.geoport-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

Die RITAWERDA Verwaltungsgesellschaft mbH plant die Wiederrinnutzungnahme sowie partielle Ergänzung der Konversionsfläche im Plangebiet für insbesondere Wohnbebauung, Kunst und Tourismus. Die Konversionsfläche ist von einer Mauer bzw. einem Zaun umgeben. Die vorhandene Bebauung wird durch Tiny-Houses ergänzt. Es soll einen Naturcampingplatz geben. Einige Gebäude erhalten Gartenflächen, die mittige repräsentative Fläche soll für Veranstaltungen und Sport genutzt werden. Die zum Planungsgebiet gehörenden Flächen in Richtung Haff sind ein wertvoller Naturraum und gehören größtenteils der DBU. In diesem Bereich sind keine Maßnahmen geplant.

Das Gelände weist einen hohen Waldanteil auf. Die Waldflächen wurden durch die Landesforst festgestellt. Ein Teil der vorhandenen und geplanten Gebäude befindet sich im 30 m-Waldabstand. Der Waldrand soll so gestaltet und gepflegt werden, dass zum einen ein Beitrag zur biologischen Vielfalt geleistet wird, zum anderen die Nutzung von Gebäuden im sog. geprägten Waldabstand möglich ist.

Es liegen ein Artenschutzfachbeitrag und eine Natura-2000-Vorprüfung vor. Internationale Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich des Artenschutzes sind bau-, betriebs- und anlagebedingte Wirkungen zu erwarten.

Die Erholungsnutzung wird durch Angebote im Bereich der Konversionsfläche gefördert. Um ökologisch sensible Areale außerhalb der Konversionsfläche zu schützen wird eine Besucherlenkung empfohlen.

Von der Planung gehen keine störenden Emissionen aus. Auf dem Gelände können Kampfmittel vorhanden sein. Untersuchungen zu Altlasten und Bodenverunreinigungen haben keine bedenklichen Überschreitungen von Grenzwerten feststellen können. Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind nicht zu erwarten, ebenso wie auf Kultur- und Sachgüter.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen genannt. Auf dem Gelände sollen zwei Artenschutzgebäude (ein Trafo und eine Schlauchturm der ehem. Feuerwehr) für Fledermäuse und Eulen umgebaut werden. Weiterhin sind zwei Keller als Fledermausquartier zu erhalten. Die Pflege der Offenlandflächen dient ebenfalls dem Artenschutz.

Die Waldumwandlungsflächen von 0,45 ha werden in Abstimmung mit der Forst ausgeglichen. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 77.520 m² EFÄ wird voraussichtlich über ein Ökokonto ausgeglichen. Die Art des Ausgleichs steht noch nicht fest. Der Ausgleich zu fällender Bäume findet auf dem Gelände der Konversionsfläche statt, es ist die Pflanzung von 39 Bäumen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Umwelt auszugehen.

3.4 Quellenangaben

Literatur

Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2005): UVP. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. 4., völlig neu bearbeitete und erweiterte Auflage. C.F. Müller Verlag. Heidelberg.

IB Seidler (2021): Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung zum Projekt „Ritawerda Altwarp“, Sondergebiet Altwarp-Siedlung

Berg, J. (2022): Natura 2000-Vorprüfung – Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp

Berg, J. und Schatz, J. (Stand 23.10.2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp

Bekanntmachungsanordnung der Landschaftsschutzgebietsverordnung über das LSG „Haffküste“ im Amtsblatt des LK Ueckermünde vom 22.04.1993

Internetquellen

<https://www.umweltbundesamt.de>, Zugriffsdatum:11.07.2022, 04.10.2024

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriffsdatum 11.07.2022, 04.10.2024

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

https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal, Zugriffsdatum: 12.07.2022

<https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>

<https://www.dbu.de/naturerbeflaechen/ueckermuender-heide/>, Zugriffsdatum 18.10.2024

Altwarp, den

Der Bürgermeister

Jan Herzfeld

**EHEMALIGE
KASERNE
ALTWARP**

NUTZUNGSKONZEPT

ZUM B-PLAN NR. 6/2020 DER GEMEINDE ALTWARP

RE:KREATION

**EIN ORT DER KUNST, KREATIVITÄT & REGENERATION -
IN DER NATUR UND IN GEMEINSCHAFT**

Titel:
Nutzungskonzept zum B-Plan Nr. 06/2020
der Gemeinde Altwarp

Autor:
Ritawerda GmbH,
chora | atelier für architektur

Gestaltung:
chora | atelier für architektur

1. Auflage, Oktober 2024

Alle Rechte vorbehalten. Dieses Werk und alle seine Teile sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags Herausgeber unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die in dieser Publikation verwendeten Grafiken stammen aus frei zugänglichen Online-Quellen. Sollte versehentlich eine urheberrechtlich geschützte Grafik ohne Nennung der Quelle verwendet worden sein, bitten wir um Hinweis und werden dies umgehend korrigieren.

GRUSSWORT

Willkommen in unserem Gestaltungsraum – einem Ort, an dem Ideen für eine gemeinschaftliche Zukunft Wirklichkeit werden. Diese Unterlage gibt Ihnen einen präzisen Einblick in unsere Motivation und die Ziele unseres Projekts.

Räume prägen unser Leben, und gerade in Zeiten des Wandels brauchen wir neue Perspektiven. Hier, auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Altwarp, erkunden wir, wie regionale und unsere eigenen Bedürfnisse zusammenfinden können, um neue Lebensräume zu schaffen. Die Ergebnisse dieses Prozesses fließen in unser Projekt ein und eröffnen neue Perspektiven, Möglichkeiten und Handlungsräume – für uns, unsere Nachbarn, die Gemeinde und all jene, die hier leben und uns besuchen. Wir laden dazu ein, mit uns anzupacken, denn die Zukunft unserer Lebensräume gestalten wir gemeinsam.

Mit unserem Projekt legen wir den Grundstein für einen Ort des Wohlergehens, der Inspiration und Kontemplation. Wir sehen unsere Arbeit als sozialen Impulsgeber im Zuge des notwendigen gesellschaftlichen Wandels. Kunst und Kultur sind dabei zentrale Elemente, die soziale, kreative und gesundheitsfördernde Begegnungs- und Handlungsräume entstehen lassen. Kunst und Kultur bieten den Nährboden für mehr Gemeinschaft, Teilhabe und Gesundheit. Zudem bewahren wir die Geschichte und die Geschichten des Ortes, führen sie weiter und schaffen dadurch Identifikation – für alle, die hier waren, hier sind und zukünftig hier sein werden.

Die ehemalige Kaserne Altwarp, über Jahrzehnte ungenutzt, bildet unsere Basis. Wir denken diesen Raum neu durch die Brille gemeinwohlorientierte

Belebung des Leerstands. Dabei wird Raum für uns zum Gestaltungselement einer lebenswerten Zukunft, mit Gemeinschaft als Motor für Veränderung. So entsteht hier ein neuer Zukunftsort: Ein Lebens- und Arbeitsraum, offene Treffpunkte und Veranstaltungsorte, gemeinschaftlich und generationenübergreifend, tief verwurzelt in Nachbarschaft und Region.

Warum gerade hier, so weit weg von allem, in der „letzten Ecke“? Es gibt ein altes Sprichwort, das unter denen, die auf der „alten Dienststelle“, wie die ehemalige Kaserne noch heute genannt wird, gearbeitet haben, kursiert: „Waldmeer, Sandmeer, nix mehr.“ Nix mehr? Wir sehen und spüren das Potenzial und sagen laut: VIEL MEHR!

Die Einzigartigkeit dieser Ortschaft, der Menschen und der Natur berühren uns. Wir erkennen den Bedarf an einem Kulturort in dieser Region – zur Stärkung des ländlichen Raumes und grenzüberschreitender Begegnungen. Für eine branchenübergreifende und interdisziplinäre Gestaltung und behutsame Transformation des Areals. Für alle. Gemeinsam.

Danke, dass Sie ein Teil davon sind.

Wir vom Projekt **WARP**
Wie Alle Reichlich Profitieren,
Wenn Alle Reiflich Partizipieren

INHALT

Einleitung ... 08

Der Standort ... 11

Gold des Ortes ... 15

Die Projektgruppe ... 23

Grundsätze der Zufriedenheit ... 27

Strategie ... 29

Enkeltaugliche Entwicklung ... 35

Verbindungen ... 39

Landschaften... 41

Cluster ... 43

Nutzungen ... 45

Gebäude-Enzyklopädie ... 63

EINLEITUNG

Das vorliegende Nutzungskonzept dient als strategisches Planungsinstrument zur Erfassung und Strukturierung der künftigen Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes Altwarp. Es bildet somit die Grundlage für die Revitalisierung des Geländes und gibt eine ganzheitliche Orientierung für die bauliche und betriebliche Gestaltung. Wesentlich ist die Abstimmung der geplanten Nutzung mit den vorhandenen Gegebenheiten – dem Naturraum, der baulichen Substanz sowie den gesellschaftlichen und kulturellen Rahmenbedingungen. Das Ziel der Unterlage ist es, nachhaltige und vielseitige Perspektiven für die Zukunft des Ortes aufzuzeigen, die dessen Potenzial voll ausschöpfen und damit zur lokalen und regionalen Entwicklung beitragen. In diesem Sinne werden auf den folgenden Seiten die Werte, Ideen und die bestehende Vision für die ehemalige Kaserne Altwarp als Zukunftsort sowie deren Übersetzung in konkret vorgesehene Nutzungen vorgestellt.

Die Darstellung erfolgt in strukturierter und nachvollziehbarer Weise, um die vielseitigen Qualitäten des Areals sowie dessen Potenzial für gesellschaftliche, kreative und wirtschaftliche Entwicklungen aufzuzeigen. Hierbei wird einführend die Bedeutung des heutigen Standortes sowie dessen Lage und die besondere gesellschaftliche Rolle, die in der Nutzung Kunst, Kultur und Kreativität zukommen, dargelegt. Anschließend werden anhand der einzelnen vorgesehenen Nutzungen die Entwicklungsperspektiven des Geländes formuliert. Im Rahmen dieses Konzepts wird eine flexible und schrittweise Entwicklung des Geländes angestrebt. Diese erlaubt es, auf regionale Entwicklungen und die Zusammenarbeit

mit der Gemeinde dynamisch zu reagieren. Dabei stehen die Qualitäten des Geländes und die Prinzipien der Projektgruppe – wie Nachhaltigkeit, gesellschaftlicher Mehrwert und kulturelle Vielfalt – im Vordergrund. Erste konkrete Schritte werden nachstehend detailliert beschrieben, während spätere Entwicklungsphasen flexibel an veränderte Bedingungen angepasst werden können. Das Zusammenspiel wird in den Abschnitten, die sich auf die jeweiligen Nutzungsarten beziehen, dargelegt. Den Abschluss bildet ein gebäudebezogener Überblick über die sich aus dem Konzept in Zusammenhang mit dem architektonischen und freiraumplanerischen Leitbild ergebenden spezifischen Nutzungen und Kapazitäten.



Kaserne Altwarp, Luftbild, 2020

DER STANDORT

53.751260, 14.224265

Adresse: 17375 Altwarp Siedlung,
Gemeinde Altwarp
Landkreis: Vorpommern – Greifswald /
Mecklenburg – Vorpommern
Flur: 9, Flurstück 2/1, 1/7, 1/6,
1/12 (teilw.), 1/10 (teilw.), 1/9
Planungsgebiet: ca. 32,3 ha mit
ca. 50 Bestandsgebäuden

Das Konversionsareal befindet sich am Rande der Siedlung Altwarp, eingebettet in die Naturkulisse des Stettiner Haffs, umgeben von Wäldern und Wasserflächen. Die Anbindung erfolgt über eine Landstraße. Ueckermünde ist via Zug zu erreichen, von dort verkehrt einige Male am Tag ein Bus bis nach Altwarp. Es sind etwa 60 km nach Stettin, 180 km nach Berlin und 350 km nach Hamburg. Diese Städte definieren das potenzielle Einzugsgebiet für das Projekt.

Das Areal liegt im Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“ sowie im Naturpark „Stettiner Haff“. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Europäische Vogelschutzgebiete, ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet und das Naturschutzgebiet „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“.



Historische Entwicklung

Die Entwicklung der Kaserne begann 1952-54 mit dem Bau der ersten Gebäude. Die militärische Nutzung in der Region selbst geht bis auf einen 1937 durch die deutsche Wehrmacht errichteten Truppenübungsplatz zurück. Ursprünglich umfasste die Anlage etwa 15 Gebäude, darunter Unterkünfte, Verpflegungsstellen, Bibliothek, sowie Stabs-, Wach-, Ausbildungs- und Arrestgebäude. In den folgenden Jahrzehnten wurde der Standort auf über 50 Gebäude erweitert. Zu den Einrichtungen zählten Werkstätten, Lager, Garagen, Bunker, Dienst- und Unterkunftsgebäude, Feuerwehr und Räume für kulturelle Veranstaltungen. Die "alte Dienststelle", wie die Anlage von den Bewohnern Altwarps bis heute genannt wird, diente als NVA-Standort und war bis zur Auflösung ein großer lokaler Arbeitgeber. Nach der Wiedervereinigung übernahm die Bundeswehr das Gelände.

Seit der Aufgabe der militärischen Nutzung 1995 befindet sich das Gelände im Privatbesitz. Pläne zur gewerblichen Nutzung konnten bisher jedoch nicht umgesetzt werden. Die erhaltenen Gebäude befinden sich in unterschiedlichem Zustand: Während einige ruiniert oder stark verfallen sind, gelten andere als potenziell sanierungsfähig. Eine bestehende Photovoltaik-Anlage nutzt einige Dachflächen zur Stromerzeugung, voraussichtlich bis 2029.



Kaserne Altwarp, historisches Luftbild, 1991

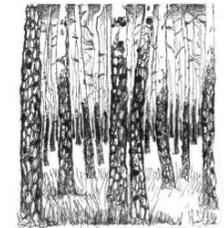
GOLD DES ORTES

Über die Jahre einer Entwicklung als militärischer Standort entstanden den Ort prägende bauliche Zeugnisse. Vor allem seit der Aufgabe des Geländes prägt nunmehr die während der Nutzung weit zurückgedrängte Natur das Erscheinungsbild als zentrales Qualitätsmerkmal.

Die Kombination aus der idyllischen Lage im Naturpark und der historischen Bausubstanz bietet Chancen für eine nachhaltige Entwicklung als Ort für naturnahe Erholung, kulturelle Projekte oder innovative Wohnkonzepte. Ebenso bringt das Projekt das Potenzial zur Regionalentwicklung und -belebung mit.

So war der militärische Standort nicht nur Arbeitgeber, sondern bot den Bewohner:innen der nahegelegenen Siedlung ebenfalls ein kulturelles Angebot. Altwarp Siedlung liegt etwa 3 km von Altwarp entfernt und wurde zwischen 1952 und 1956 für Berufssoldaten und ihre Familien errichtet. In den 70-er und 80-er Jahren gab es neben Versorgungseinrichtungen (Fleischwaren, Bäcker, Friseur, Gaststätte usw.) auch gastronomische und kulturelle Einrichtungen mit vielfältigem Kulturprogramm in den Sommermonaten. Spätestens in den 90-er Jahren verschwanden die letzten Geschäfte. Heute sind die Bewohner:innen darauf angewiesen, größtenteils mit dem Auto in den nächstgelegenen Supermarkt oder nach Ueckermünde zu fahren (vgl. Flämig et al. 2011). Insofern dient die Wiederaufnahme einer Nutzung in Form funktionaler Umnutzung von Gelände und Gebäuden dem architektonischen Erhalt sowie der sozialen Daseinsfürsorge der Nachbarschaft.

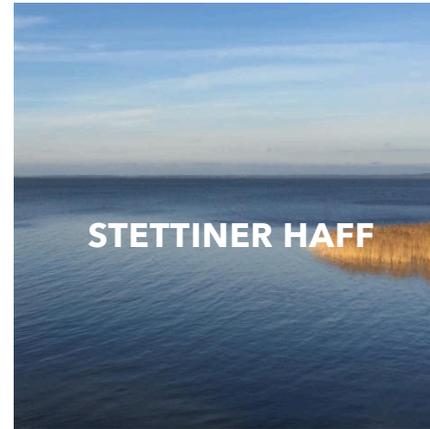
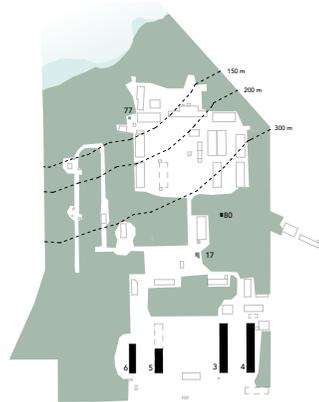
Sowohl Flora und Fauna als auch die baulichen Zeugnisse stellen einen einzigartigen Wert da, der ausschließlich an diesem Ort in dieser Form zu erleben ist. Der Öffnung des Geländes kommt neben dem Aspekt, das Gelände nach über 30 Jahren der Verschlusshheit der Allgemeinheit wieder zugänglich zu machen, eine Bedeutung aus historischer Verantwortung zu. Bislang fehlt es der Region an einem Ort, der die Geschichte der auch militärischen Vergangenheit erlebbar und erfahrbar macht und zudem die Geschichten der mit diesen Orten und der Nutzungen verbundenen Menschen sammelt, wertschätzt, aufbereitet und vermittelt.



© K. Strohschneider

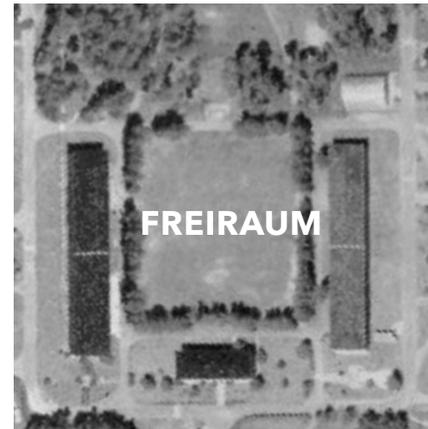
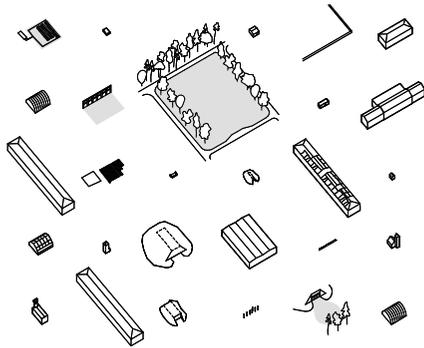
Naturraum

Die unberührte Natur am Stettiner Haff, umgeben von Wald, Flora und Fauna, ist nicht nur ein landschaftliches Juwel, sondern auch ein wertvoller Schutz- und Erholungsraum für die Allgemeinheit. Dieses Gebiet fördert einen respektvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen und trägt aktiv zur Bewahrung der Biodiversität bei. Es bietet Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten und schützt gleichzeitig den Boden und das Wasser als essenzielle Lebensgrundlagen. Durch die Öffnung dieses Naturraums als Erholungsraum können Menschen aller Generationen die Schönheit und Vielfalt der Umgebung erleben und wertschätzen. Dies stärkt nicht nur das individuelle Wohlbefinden, sondern trägt auch zur nachhaltigen Entwicklung der Region bei. Mit der Erfahrbarkeit regionaltypischer Flora und Fauna in dieser geschützten Umgebung entsteht ein Gegengewicht zu der touristisch sehr tief erschlossenen Ostseeküste in unmittelbarer Nähe. Neben der Aufgabe, diese wertvollen Naturschätze für die Allgemeinheit zu wahren, liegt der Zugang zu ihnen somit zugleich im hohen öffentlichen Interesse.



Kulturraum

Die ehemalige Kaserne und die baulichen Strukturen, die dieses Gelände prägen, sind Zeugnisse der Vergangenheit und tragen als solche einen hohen kulturellen Wert. Sie erzählen Geschichten über die Geschichte und Entwicklung der Region, die nun Teil eines neuen, nachhaltigen Lebensraums werden sollen. Dies ermöglicht den wünschenswerten Erhalt von Gebäuden und Artefakten als Wert für die Allgemeinheit, dient der städtebaulichen Entwicklung der Region und ermöglicht es, diese Geschichte für kommende Generationen lebendig zu halten. Durch eine behutsame Integration der bestehenden Strukturen in moderne Nutzungskonzepte soll das Potenzial dieses Areals in den Mittelpunkt gerückt und gleichzeitig Raum für Neues geschaffen werden. Architektonischer Anspruch ist es, ökologisch verantwortungsvoll und bestandswährend zu bauen. Die Zeugnisqualität der Gebäude wird dabei bewusst in den Entwicklungsprozess einbezogen, um das historische Erbe zu bewahren und mit einer zukunftsorientierten Nutzung wieder in Wert zu setzen. Es ist zudem vorgesehen, die bauliche Entwicklung von einem Gestaltungsbeirat kritisch und mit fundierter Expertise begleiten zu lassen.



Gemeinschaftsraum

Die besondere Atmosphäre des Areals, geprägt durch die Eingebundenheit in die Natur sowie die Gegenwart der Geschichte, ist ein wertvolles Gut für die Gemeinschaft. Dieser Ort dient als Rückzugsraum für Menschen, die Ruhe suchen, aber auch als Raum der Begegnung und des Austauschs. Es ist beabsichtigt, hier einen Raum zu gestalten, der nicht nur physisch, sondern auch emotional einen Anker bieten kann – für Anwohner:innen, Gäst:innen und alle, die sich mit dem Ort verbunden fühlen. Die Verbindung zur bestehenden Siedlung sowie Anbindung in den Ort stellen einen wichtigen Pfeiler der Entwicklung dar. Die Initiative, das Gelände gemeinschaftlich zu beleben und zu entwickeln, schafft ein Netzwerk des Zusammenhalts, der Verbundenheit und der Inspiration. Ziel ist es, einen Ort zu schaffen, der die Träume und Vorstellungen vieler Menschen aufgreift und zu einer gemeinsamen Vision vereint. Indem die Menschen das Areal für die Menschen in der Region neu erschließen und es wieder mit Leben füllen, soll ein soziales und kulturelles Zentrum für die Region und über diese hinaus entstehen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass der Ort ganzjährig betrieben und bespielt werden soll und somit eine wichtige Ergänzung zu den zum größten Teil saisonalen Angeboten der Region darstellen wird.



DIE PROJEKTGRUPPE

Wir sind die Projektgruppe WARP – ein engagiertes Team aus kreativen, mutigen und wandlungsfähigen Menschen, die sich mit Leidenschaft für neue Wege des gemeinsamen Lernens, Gestaltens und Lebens einsetzen. Unsere Gruppe umfasst Menschen aller Altersstufen, von Säuglingen bis zu Senioren, die ihre vielfältigen Kenntnisse und Fertigkeiten einbringen.

Unsere Wurzeln reichen bis ins Jahr 2012 zurück, als erste Mitglieder unserer Gruppe den Vorbesitzern halfen, das Gelände instand zu halten und ihre kreative Arbeit vor Ort im Tausch durchzuführen. So entstand eine enge Verbindung zur Gemeinde Altwarp. Durch die Kaufoption des Geländes im Jahr 2018 wuchs die Idee, es gemeinschaftlich zu erwerben und weiterzuentwickeln.

Wir sind organisiert im gemeinnützigen Verein Kunstprojekt Tanne e.V. und der Ritawerda Verwaltungs GmbH, die als Eigentümerin und Verwalterin fungiert. Unser Ziel ist es, eine gemeinwohlorientierte Struktur aufzubauen, um den Boden vor Spekulation zu schützen und das Projekt langfristig auf eine nachhaltige Grundlage zu stellen.

Unsere Initiator:innen aus Hamburg, Berlin und anderen Regionen bringen jahrelange Erfahrungen auch in führenden Positionen in den Bereichen Kreativwirtschaft, Kultur, Marketing, Vertrieb und der Entwicklung gemeinwohlorientierter Gruppenprojekte mit (u.a. Gängeviertel eG und Fux eG in Hamburg, Holzmarkt und Malzfabrik in Berlin).

Neben einem starken Gemeinschaftssinn und einer breiten Expertise sind wir mit impulsgebenden Kompetenzen ausgestattet und verstehen uns als interdisziplinäres Team, das frischen Wind und die Fähigkeit zur kooperativen Planung und Umsetzung komplexer Vorhaben mitbringt.

Wir setzen auf partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Kooperationspartner:innen aus unserem jahrelang aufgebauten nationalen und internationalen Netzwerk, um Kreativ- und Bauprojekte, Veranstaltungen und regenerative Maßnahmen für Mensch und Natur zu realisieren. Gemeinsam entwickeln wir neuartige Formate und sichern die Zukunftsfähigkeit unseres Projekts.



GRUNDSÄTZE DER ZUFRIEDENHEIT

Die folgenden **zehn Grundsätze** leiten uns auf unserem Weg durch Planung und Entscheidungsfelder um sicherzustellen, dass unsere Prinzipien bei dem Projekt eingehalten werden.

1. Wir arbeiten als **Gemeinschaft**.

2. Wir arbeiten an einer **zukunftsorientierten Gestaltung** unseres Gemeinschaftsraums. Unsere Vision dient uns als Wegweiserin. So gestalten wir gemeinsam Wege nach vorne.

3. Unser Projekt legt besonderen Wert auf den respektvollen Umgang mit der Natur und einer behutsamen **Landschaftsgestaltung**, indem es auf ästhetische und ökologische Aspekte gleichermaßen achtet und nachhaltige Praktiken fördert.

4. Wir setzen uns für die **Erhaltung der Natur** ein und bewahren den **Charakter unseres Ortes** sowie historische Werte - von Architektur und Artefakten bis zu Freiräumen.

5. Unsere **Architektur** soll sowohl **ästhetisch** sein als auch **qualitativen Standards** entsprechen – in Harmonie mit unserer Umgebung und für viele nachfolgende Generationen.

6. Wir streben einen schonenden Umgang mit Ressourcen und die Umsetzung sowie Förderung von **Kreislaufwirtschaftsprinzipien** an.

7. Unsere Räumlichkeiten sollen **vielseitig** nutzbar sein, sich mit der Zeit entfalten und weiterentwickeln können. Die Umnutzung von Gebäuden und **Multifunktionalität** von Räumen und Strukturen sind unser Ziel.

8. Wir fördern Aspekte von Erholung für Körper, Geist und Seele mit allen Angeboten und stärken den Charakter als **Ort der Regeneration**.

9. Unsere Angebote und Dienstleistungen entspringen unseren Talenten und sind auf unsere sowie die **Bedürfnisse der Region** abgestimmt. Hierfür bevorzugen wir stets lokale und ökologische Lieferanten und Dienstleister, arbeiten zusammen und vernetzen uns.

10. Wir gewähren öffentlichen Zugang zu unserem Projekt, um unsere Offenheit für Besucher:innen und die Förderung des **Tourismus** zu gewährleisten.



STRATEGIE

Vision

In Vorpommern-Greifswald, an der südlichen Haffküste, erschafft das Gemeinschaftsprojekt WARP einen innovativen Ort, an dem Kunst, Kultur, Bildung, Erholung, regenerativer Tourismus und Kreativwirtschaft miteinander verschmelzen. Wir gestalten eine zukunftsfähige Gemeinschaft, die das baukulturelle Erbe der ehemaligen Kaserne Altwarp in eine lebendige, nachhaltige Zukunft transformiert. Dabei wird der Ort zu einem Resonanzraum für generationsübergreifendes Zusammenleben und zur Anlaufstelle für frisches Unternehmertum auf dem Land.

Leitbild

Unser Projekt steht für die Schaffung eines visionären Mehrgenerationen-Ortes, der als Reallabor für gemeinschaftliche Utopien und neue Lebensmodelle dient. Mit kreativen Impulsen, vielfältigen Freiräumen und einem offenen Austausch zwischen urbaner und ländlicher Kultur, entwickeln und fördern wir innovative Wohn- und Arbeitsformen. Die Natur und das Miteinander stehen im Mittelpunkt, während wir gesellschaftliche und wirtschaftliche Zukunftsperspektiven aktiv gestalten.

Mission

Unsere Mission ist es, die ehemalige Kaserne Altwarp als kreatives Wohn- und Arbeitsprojekt zu revitalisieren und Leerstand in einen Ort der Chancen zu verwandeln. Mit einem Schwerpunkt auf lebendiger Zentrum für eine lebendige

Kulturszene, Bildung, Kreativwirtschaft und naturnaher Erholung schaffen wir ein sozio-kulturelles Zentrum, das die Region stärkt und gesellschaftlichen Wandel anstößt. Wir verbinden Menschen, Ideen und Natur zu einem Prototyp für nachhaltiges Leben und Arbeiten und bieten Raum für künstlerische, digitale und umwelt-positive Innovationen.

Wir halten ein derartiges Projekt gerade für den Landkreis Vorpommern-Greifswald von hoher Bedeutung, da es als Anziehungspunkte für innovative Unternehmen und Fachkräfte wirkt und so die Basis für eine zukunftsfähige, gemeinwohlorientierte Entwicklung legen kann. Damit soll unser Projekt zur Lösung zentraler Herausforderungen ländlicher Räume wie dem demografischen Wandel, dem Rückgang der Bevölkerung und der Abwanderung von Fachkräften beitragen.

Ziele

Die nachstehenden Ziele schaffen die Grundlage für die strategische Ausrichtung des Projektes WARP und verdeutlichen, wie das Projekt auf die Herausforderungen der Region reagiert, mit den Menschen vor Ort interagiert und im Ergebnis innovative Lösungen und Chancen bietet.

1. Transformation und Revitalisierung des Standorts

Ziel: Erneute Öffnung des seit 30 Jahren verschlossenen Standortes für die Bewohner:innen der Region und darüber hinaus. Umnutzung der ehemaligen Kaserne Altwarp in ein kreatives und soziales Zentrum.

Maßnahmen: Entwicklung von alternativen Wohn- und Arbeitsformen, Sanierung und Umbau der historischen Bausubstanz, Einrichtung von Räumen für Kreativwirtschaft, Bildung und Kultur sowie für Gemeindeveranstaltungen.

Ergebnis: Ein lebendiger Ort, der Leerstand reaktiviert und dem kulturellen Erbe eine zukunftsorientierte Nutzung zuführt.

2. Förderung von Gemeinschaft und Mehrgenerationen-Projekten

Ziel: Etablieren eines inklusiven Ortes, der Begegnungen zwischen verschiedenen Altersgruppen und Hintergründen ermöglicht.

Maßnahmen: Schaffung von Mehrgenerationenwohnprojekten, gemeinschaftlich genutzten Flächen und offenen Treffpunkten.

Ergebnis: Ein wachsendes Gemeinschaftsgefühl und ein Ort, an dem generationenübergreifendes Lernen und Leben möglich sind.

3. Entwicklung von Bildungs- und Kulturangeboten

Ziel: Aufbau eines Zentrums für Kunst, Kultur und Bildung, das regionale und überregionale Zielgruppen anspricht.

Maßnahmen: Durchführung von Workshops, kreativen Events, Ausstellungen und Bildungsformaten für unterschiedliche Zielgruppen.

Ergebnis: Ein lebendiges Kulturprogramm, das die Region bereichert und junge Menschen sowie Fachkräfte anzieht.

4. Wirtschaftliche Stärkung und Förderung des Unternehmertums

Ziel: Ansiedlung und Unterstützung von Start-ups und sozialen Unternehmen im und für den ländlichen Raum.

Maßnahmen: Bereitstellung von Co-Working-Spaces, Mentoring-Programmen und Netzwerkmöglichkeiten für Gründer und Unternehmer.

Ergebnis: Neue Arbeitsplätze und wirtschaftliche Impulse für die Region, insbesondere im Bereich der Kreativwirtschaft.

5. Förderung des regenerativen Tourismus und naturnaher Erholung

Ziel: Entwicklung des Areals zu einem attraktiven Ziel für nachhaltigen Tourismus und Erholung in der Natur.

Maßnahmen: Gestaltung von Erholungsangeboten wie Retreat- und Therapieformaten, Wellnessangeboten, Bildung und Erlebnis in der Natur (z.B. Führungen), naturnaher Unterkünfte und Veranstaltungsformate, die sich an den natürlichen Ressourcen orientieren.

Ergebnis: Eine Bereicherung der Region als touristisches Ziel mit hoher Attraktivität für Erholungssuchende und Kulturtourist:innen.

6. Beitrag zur regionalen Entwicklung und sozialen Innovation

Ziel: Aktive Mitgestaltung der regionalen Entwicklung durch Impulse für einen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel.

Maßnahmen: Zusammenarbeit mit lokalen Institutionen, Unterstützung von sozialen Initiativen und Bereitstellung von Räumen für gesellschaftliche Projekte.

Ergebnis: Eine gestärkte soziale Infrastruktur mit einem hohen Maß gesellschaftlicher Teilhabe in der Region.

7. internationale Verknüpfung

Ziel: Förderung internationaler Zusammenarbeit und grenzüberschreitender Vernetzung.

Maßnahmen: Einrichtung multinationaler Kulturprojekte und Austauschprogramme, Organisation von Festivals, Workshops und Residencies mit z.B. polnischen Künstler- und Partner:innen, Entwicklung bilingualer Bildungsangebote und Kooperationen.

Ergebnis: Ein interkulturelles Zentrum, das die deutsch-polnische Freundschaft stärkt und die Region als Modell grenzüberschreitender Zusammenarbeit etabliert. Es schafft internationale Sichtbarkeit und zieht internationale Besucher:innen sowie Investor:innen an.

8. Sicherung ökologischer Nachhaltigkeit

Ziel: Schaffung eines ökologisch nachhaltigen Umfelds, das auf regenerative Nutzungskonzepte setzt.

Maßnahmen: Integration von nachhaltigen Bau- und Energiekonzepten, Förderung von Projekten zur Biodiversität und umweltschonenden Landwirtschaft.

Ergebnis: Ein Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit und zur Bewahrung der natürlichen Ressourcen des Standortes.

9. Erhalt und Weiterentwicklung des kulturellen Erbes

Ziel: Bewahrung der historischen und kulturellen Identität der ehemaligen Kaserne Altwarp und deren Transformation in einen Ort zukunftsgerichteter Nutzungen.

Maßnahmen: Instandsetzen und Sanieren des Bestandes. Dokumentation der Geschichte des Geländes, Integration historischer Elemente in die Nutzung und Vermittlung von Wissen über die kulturelle Bedeutung des Ortes.

Ergebnis: Eine lebendige Verbindung zwischen Vergangenheit und Zukunft, die das kulturelle Erbe respektiert und weiterträgt.

Werteversprechen

Das Projekt WARP initiiertverspricht die Schaffung eines innovativen Lebens- und Arbeitsraums, der Kunst, Kultur und Gemeinschaft in den Mittelpunkt stellt. Durch die Revitalisierung der ehemaligen Kaserne Altwarp wird ein Ort geschaffen, der die Lebensqualität erhöht, soziales Miteinander fördert und nachhaltige wirtschaftliche Impulse für die Region setzt.

Wettbewerbsvorteil

Der Wettbewerbsvorteil vom Projekt WARP liegt in seiner einzigartigen Verbindung von kreativen, kulturellen und sozialen Angeboten mit regenerativen Ansätzen. Die Integration von Kunst und Bildung in einen naturnahen Lebensraum, der sowohl für Einheimische als auch für Besucher:innen attraktiv ist, positioniert das Projekt als Vorreiter in der regionalen Entwicklung und macht es zu einem Magneten für junge Menschen, kreative Unternehmer:innen und innovative Initiativen.

Betriebsmodell

Das Betriebsmodell vom Projekt WARP basiert auf einem sich gegenseitig stärkenden Ansatz, der sowohl gemeinwohlorientierte als auch gewinnbringende Nutzungen umfasst. Im Zentrum steht die Mission, das Gelände in Altwarp zu besitzen, zu verwalten und weiterzuentwickeln, um eine zukunftsweisende Projektentwicklung für alle Beteiligten zu fördern. Dies erfordert nicht nur die Schaffung von Räumen, sondern auch die Entwicklung von Sinn und ideellem Wert.

Die verschiedenen Nutzungselemente, die wir als Teil eines lebendigen Organismus betrachten, fungieren als Zellen, die in ihrer spezifischen Rolle zur Stärke und Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems beitragen. Hierbei legen wir großen Wert auf Eigenleistung und haben bereits zahlreiche Kontakte und Gespräche initiiert. Die erworbenen Erkenntnisse sind in dieses Nutzungskonzept eingeflossen.

Um die Finanzierung des Gesamtvorhabens zu sichern, müssen wir gewinnorientierte Bausteine umsetzen. Unsere Umsatzströme werden sich aus mehreren Bereichen zusammensetzen:

Wohnen & Gastfreundschaft:

feste Wohn- und zeitlich begrenzte Übernachtungsoptionen

Kunst & Kultur:

Veranstaltungen, Ausstellungen und Artist Residencies

Bildung & Erlebnis:

Kurse, Seminare und Workshops, erlebnisorientierte Angebote

Gesundheitsfürsorge und Erholung: Wellness, Therapie, Pflege und Bewegungsangebote

Mit dieser diversifizierten Strategie sollen wir nicht nur wirtschaftliche Stabilität, sondern auch einen sozialen Mehrwert und ein verantwortungsvolles Miteinander schaffen, die unser Engagement für Umwelt und Gesellschaft widerspiegeln.

Einnahmeströme

Es ist das Ziel, dass das Projekt WARP Einnahmen durch verschiedene Quellen generiert, die eng mit den oben genannten Zielen verbunden sind.

Miet- und Nutzungsgebühren:

- Vermietung und Verpachtung von Wohn- und Arbeitsräumen sowie Baugrundstücken für Bauprojekte
- Vermietung von Veranstaltungs- und Ausstellungsräumen für kulturelle Events, Workshops und Bildungsangebote

Kultur- und Bildungstickets:

- Verkauf von Tickets für kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Workshops und Ausstellungen
- Gebühren für Bildungsprogramme, Art Residencies, Seminare und Kurse / Workshops

Regenerative Tourismusangebote:

- Einnahmen aus Übernachtungen in naturnahen Unterkünften oder Gästehäusern
- Ticketverkauf für geführte Touren, Naturerlebnisse sowie Erholungs- und Wellnessangebote

Verkauf von Produkten und Dienstleistungen:

- Verkauf lokaler Produkte von sozialen Unternehmen, Kunsthandwerk und Gastronomie vor Ort und online

Fördermittel und Zuschüsse:

- Akquise von Fördermitteln von öffentlichen Stellen, Stiftungen und NGOs zur Unterstützung kultureller, sozialer und ökologischer Projekte
- Beteiligung an regionalen Entwicklungsprogrammen und Förderprogrammen für ländliche Räume

Sponsoring und Partnerschaften:

- Kooperationen mit Unternehmen, die gesellschaftliche Verantwortung übernehmen, und Sponsoring von Veranstaltungen oder Projekten

Crowdfunding und Spenden:

- Durchführung von Crowdfunding-Kampagnen zur Finanzierung spezifischer Projekte oder Initiativen
- Akquise von Spenden von Privatpersonen und Unternehmen, die das Projekt unterstützen möchten

Das Betriebsmodell des Projektes WARP kombiniert verschiedene Einnahmeströme, um die wirtschaftliche Basis zu sichern und gleichzeitig die sozialen, kulturellen und ökologischen Ziele des Projekts zu fördern. Durch die enge Verknüpfung von wirtschaftlichen Aktivitäten mit den Zielsetzungen soll sichergestellt werden, dass das Projekt nachhaltig und zukunftsorientiert wirkt.

ENKELTAUGLICHE ENTWICKLUNG

Ein Projekt wie unseres erfordert Zeit für behutsames Wachstum und Entwicklung. Nur durch einen achtsamen Ansatz können Strukturen entstehen, die stark und resilient genug sind, um langfristig Bestand zu haben. Dies schafft Raum für die Entfaltung von Verbindungen und Partnerschaften sowie die Ansiedlung von Initiativen. Durch schrittweises Wachsen können Beziehungen vertieft, Vertrauen aufgebaut und gemeinsame Werte gefestigt werden. Gleichzeitig entstehen Formate, die den zukünftigen Herausforderungen gewachsen sind, sich behutsam in den ländlichen Raum eingliedern und eine stabile, nachhaltige Basis für kommende Generationen bilden. Auf diese Weise beabsichtigen wir, die Anschlussfähigkeit für eine vielfältige Gemeinschaft und die lokale Bevölkerung sicherzustellen. Wir folgen unserem Grundsatz, dass Mensch und Natur in einem regenerativen Miteinander leben und wirken.

Unsere Entwicklung erfolgt in aufeinander aufbauenden Phasen, die ein stufenweises, nachhaltiges Wachstum ermöglichen. In der ersten Phase streben wir an, das Gelände sichtbar und zugänglich zu machen, um es als Ort der Begegnung zu etablieren und erste Projekte zu initiieren. Anschließend soll der Ausbau der Infrastruktur sowie die Aktivierung bestehender Gebäudeteile erfolgen, um Räume für Wohnen, Arbeiten und Kultur zu schaffen. Mit fortschreitender baulicher Instandsetzung entstehen zusätzliche Kapazitäten für neue Beteiligte, die das Gelände für eine langfristige, vielfältige Nutzung vorbereiten. In jeder Phase unserer Entwicklung legen wir großen Wert auf die vollständige Integration in die Gemeinde und die

Region, um dauerhaft als kreativer und sozialer Knotenpunkt zu wirken.

Dabei steht die Flexibilität unseres Konzepts im Vordergrund. Dies bietet uns die Möglichkeit, auf veränderte Rahmenbedingungen und neue Bedürfnisse einzugehen, während die kontinuierliche Einbindung der Gemeinschaft und die Berücksichtigung lokaler Interessen im Mittelpunkt stehen. So können wir in den Bereichen Wohnen, Kultur, Produktivität und Gesundheit flexibel auf die sich wandelnden Anforderungen der Menschen reagieren und gleichzeitig die Region stärken.

Mit dieser schrittweisen, bedarfsorientierten Entwicklung schaffen wir einen Ort, der nicht nur die Region belebt, sondern auch den Weg für eine gemeinwohlorientierte und zukunftsfähige Nutzung aufzeigt. Durch die bewusste Entscheidung für langsames Wachstum stärken wir die Gemeinschaft, vertiefen Beziehungen und bauen Vertrauen auf. So entsteht eine lebendige, nachhaltige Umgebung, die sich kontinuierlich weiterentwickelt und auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner:innen und der Region eingeht.

Kreativ-Gewerbe-Hof

Der Kreativ-Gewerbe-Hof bildet den Auftakt der langfristigen Entwicklung des WARP-Projekts und vereint auf besondere Weise Wohnen, kreative Arbeitsbereiche und Veranstaltungsflächen. Im ersten Schritt entstehen dauerhafte Wohnmöglichkeiten für Menschen, die sich bereits jetzt entschieden haben, ihren Lebensmittelpunkt auf das Gelände zu verlegen. Der Kopfbau von Gebäude 3 eignet sich dafür besonders gut, da er sich auf Grundlage der Eigenleistung der Beteiligten für die anfangs benötigten bis zu zehn Wohneinheiten instandsetzen lässt. Dies stärkt nicht nur die Identifikation mit dem Ort, sondern fördert auch das Wachstum einer engagierten Gemeinschaft und stellt bezahlbaren Wohnraum sicher. Zudem wird im Kopfbau von Gebäude 4 bereits altersgerechtes Wohnen mitgedacht, um unterschiedlichen Lebensphasen gerecht zu werden.

Zentraler Bestandteil des Kreativ-Gewerbe-Hofs ist die Kantine in Gebäude 10, die mit einer Kapazität von bis zu 75 Sitzplätzen nicht nur die Pionier:innen versorgen soll, sondern auch als sozialer Treffpunkt dient. Hier finden Bewohner:innen und Besucher:innen bei Führungen zueinander. Eine kleine Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudes für selbst hergestellte Produkte und Kunsthandwerk ergänzt das Angebot. Im Außenbereich der Kantine wird Gemüse angebaut, Kleintiere sowie Bienen finden hier ein Zuhause, was zur nachhaltigen Versorgung beiträgt.

Ein weiterer Kern des Projekts ist die kreative Nutzung der bestehenden Werkstätten, die unter anderem durch eine Holz- und Metallwerkstatt in Halle 2 ergänzt werden sollen. Diese bieten Raum für handwerkliche und künstlerische Tätigkeiten und fördern den Geist der Bewohner:innen, selbst

tätig an der Entwicklung des Geländes teilzunehmen. Auch ein Fab-Lab ist in Planung, das das kreative Potenzial neben dem Handwerk mit computergesteuerter Fertigung weiter steigern wird.

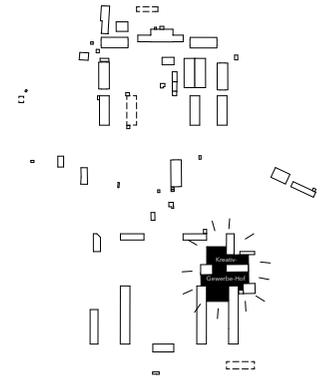
Die erste Phase des Projekts konzentriert sich daneben hauptsächlich auf die Erschließung des Geländes – von der Versorgung mit Strom und Wasser bis hin zum Herstellen der Verkehrssicherheit – und mit besonderem Augenmerk auf die Landschaftspflege. Ziel ist es, die bestehenden Habitate zu stärken, versiegelte Flächen zu reduzieren und die Artenvielfalt zu sichern. Der neu angelegte Waldrand trägt zur naturnahen Gestaltung und zum Schutz der späteren Nutzungen bei, während eine nachhaltige Umgebung für Mensch und Natur entsteht. Gleichzeitig wird die Bausubstanz durch Sanierungen erhalten und revitalisiert. Dabei werden die Gebäude schrittweise für ihre zukünftigen Nutzungen vorbereitet. So entstehen in den Hallen 1 und 2 Werkstätten und Ausstellungsflächen, die Raum für künstlerische Produktion und Präsentation bieten. Gebäude 59 wird zu Ateliers umgewandelt, Gebäude 60 fungiert als Informations- und Verwaltungspunkte und stärkt die organisatorische Grundlage des Projektes.

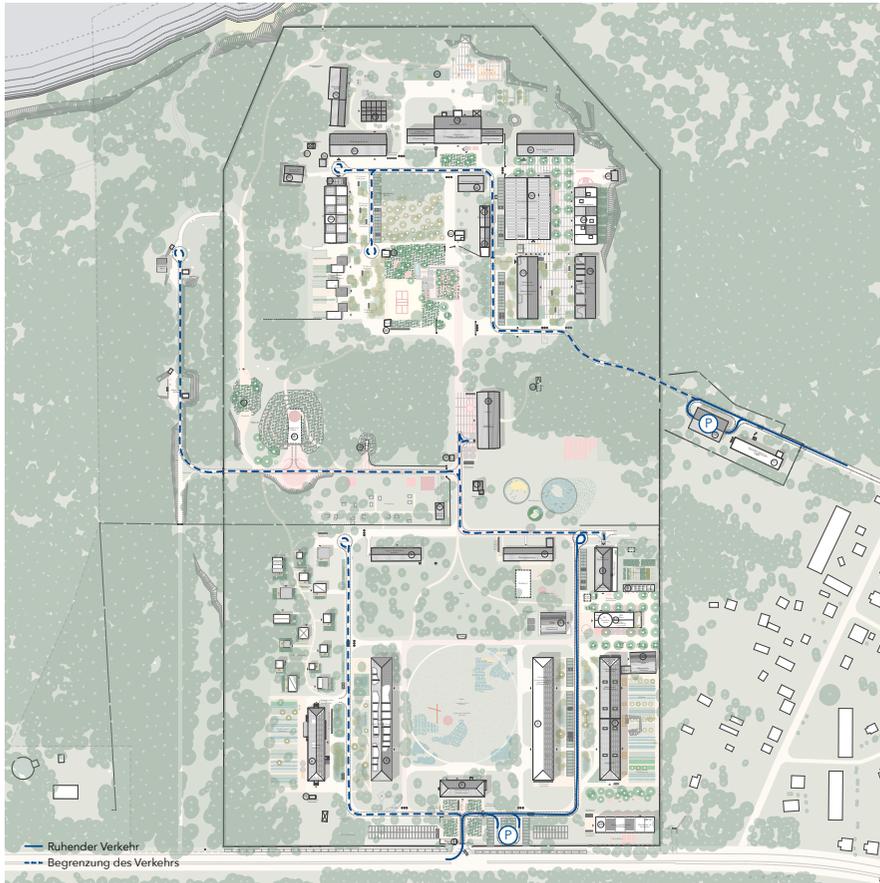
Das Gelände wird frühzeitig für die Öffentlichkeit geöffnet: Erste Veranstaltungen und Führungen sind für die touristische Saison geplant, bei denen Besuchergruppen von 20 bis 50 Personen wöchentlich einen Einblick in das Projekt und die kreativen Prozesse vor Ort erhalten. Halle 1 soll hierbei ebenfalls als Veranstaltungsraum für die Gemeinschaft auf dem Gelände sowie für größere Gemeindeveranstaltungen dienen, die die Kapazitäten der vorhandenen Räumlichkeiten der Gemeinde mit mehr als 50 Personen übersteigen.

Gebäude 8 wird unter anderem zu einem Bildungszentrum mit multifunktionalem Seminarraum entwickelt. Hierbei wird das Gelände nicht nur als Ort des Austauschs und der Begegnung erlebbar gemacht, sondern auch als ein Kulturort etabliert, der das fehlende ganzjährige Kulturangebot in der Region ausgleicht.

Veranstaltungen sollen in enger Abstimmung mit dem Kalender bestehender regionaler Veranstalter zu Beginn Akzente setzen. Diese sind sowohl in den Versammlungsgebäuden möglich wie auch auf den vorhandenen Freiflächen. Auf Grundlage bestehender Kapazitätswerte aus der Region gehen wir anfangs von einer Resonanz von bis zu 300 Besucher:innen über den Zeitraum eines Wochenendes aus.

Die flexible und nachhaltige Nutzung des Kreativ-Gewerbe-Hofs schafft eine Basis für eine wachsende Gemeinschaft, in der Menschen mit unterschiedlichsten Fähigkeiten zusammenkommen, um eine lebendige und zukunftsorientierte Gemeinschaft aufzubauen. Veranstaltungen und Kunstinstallationen auf dem Hof und den Freiflächen machen das Projekt von Beginn an zu einem Ort der Begegnung, des Austauschs und der kreativen Entfaltung.





VERBINDUNGEN

Das verkehrliche Erschließungskonzept sieht eine ausgewogene und nachhaltige Gestaltung vor, die den unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnissen der Bewohner:innen und Besucher:innen gerecht wird.

Die Zufahrt zum südlichen Teil des Areals erfolgt über die historisch geprägte Haupteinfahrt direkt von der Landstraße kommend. Ergänzt wird dies durch eine zusätzliche Zuwegung über die bestehende Wegeverbindung nach Altwarp Siedlung im Osten. Da sich das Nutzungsangebot des Areals bewusst an eine Zielgruppe richtet, die vorwiegend mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad anreist, soll das übergeordnete Ziel einer Verkehrswende unterstützt werden. Durch die Planung wird somit ein zusätzlicher Bedarf für den öffentlichen Nahverkehr geschaffen, wodurch langfristig die Anbindung von Altwarp und Altwarp Siedlung verbessert wird. Dies kommt nicht nur den Bewohner:innen zugute, sondern trägt zur regionalen Mobilitätsentwicklung bei.

Auf dem Gelände selbst wird der motorisierte Individualverkehr weitgehend reduziert. Geplant sind über 100 feste PKW-Stellplätze nahe der südlichen Zufahrt, ergänzt durch rund 150 weitere Stellplätze, die bei Bedarf, etwa für Veranstaltungen, temporär geöffnet werden können. Für die Bewohner:innen werden darüber hinaus einzelne überdachte Stellplätze direkt an den Wohneinheiten vorgesehen. Langfristig ist geplant, nicht motorisierte oder elektrobetriebene Nahtransportsysteme zu etablieren, um den letzten Kilometer auf dem Gelände nachhaltig und immissionsarm zurückzulegen.

Zentrales Rückgrat der Erschließung ist die Kunstpromenade, die als Fußwegesystem alle

relevanten Orte der Kunstproduktion, -darstellung und -vermittlung verbindet und die Erfahrung des Geländes für Gäst:innen maßgeblich leitet.

Ein zentrales Ziel der verkehrlichen Planung ist es, generell Verkehrsmissionen vom Gelände und der Nachbarschaft fernzuhalten. Gleichzeitig wird durch die Planung sichergestellt, dass Rettungswege und Aufstellflächen auf dem Gelände in ausreichendem Maße vorhanden sind. Für diese wie auch für die übrigen Wegeflächen sollen die bestehenden, großzügig angelegten Erschließungsflächen genutzt werden, die in ihrer aktuellen Größe den tatsächlichen Bedarf übersteigen. Daher ist vorgesehen, versiegelte Flächen, insbesondere im nördlichen Teil des Geländes, zu entsiegeln. Hier sollen Betonplatten entfernt und Straßenquerschnitte von nicht mehr benötigten Lieferwegen verringert werden.

Der nördliche Teil des Geländes wird deutlich weniger frequentiert als der südliche, was dem Schutz des angrenzenden Küstenstreifens entspricht. Öffentliche Besucherströme, die zur Haffküste möchten, werden über die Zu- undgänge im Süden und Osten geleitet und über das Wegesystem von Altwarp Siedlung zu den ausgewiesenen Zugängen zum Haff geführt. So soll maßgeblich dazu beigetragen werden, dass der empfindliche nördliche Bereich des Geländes weitgehend unberührt bleibt und der natürliche Küstenstreifen geschützt wird.



PRODUKTIVE LANDSCHAFT



PERFORMATIVE UND GEMEINSCHAFTLICHE LANDSCHAFT



RUHIGE LANDSCHAFT



GESCHÜTZTER NATURRAUM

LANDSCHAFTEN

Der Schutz bestehender Habitats und eine achtsame Landschaftspflege sind tief in den Grundsätzen der Gebietsentwicklung verankert. Dies spiegelt sich in konkreten Maßnahmen wider, die nicht nur auf den Erhalt, sondern auch auf die behutsame Weiterentwicklung der natürlichen Lebensräume abzielen.

Ein wichtiger Schritt ist die Einrichtung von Artenschutzhäusern in den Gebäuden 17, 77 und 80, die ausschließlich den dort lebenden Arten vorbehalten sind. Diese Gebäude werden künftig baulich gesichert und speziell für die Ansprüche der Tierwelt erhalten. Viele Tierarten haben von den besonderen Lebensräumen profitiert, die durch die jahrzehntelange Pflege des Geländes entstanden sind. Ziel ist es, diese wertvollen Lebensräume durch gezielte Maßnahmen weiter zu schützen und zu fördern.

Das Freiraumkonzept für die Grünflächen folgt einer Typisierung der Landschaftsräume zu einem Mosaik aus Ruhebereichen, produktiven Landschaften, die als Vorplätze und auch kleinen Allmendegärten dienen, sowie performativ und gemeinschaftlichen Flächen für Kunstvermittlung und -erfahrung. Die Übergänge zwischen einzelnen städtebaulichen Schwerpunkten sowie Landschaftsräumen sollen dabei durch bewusste Naturgestaltung, Entwicklung vorhandener Biotope und Neupflanzungen ohne bauliche Intervention geschaffen werden.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Gestaltung eines strukturreichen Waldrandes zu. Diese Randzone stellt einen wichtigen Übergangsbereich zwischen verschiedenen Ökosystemen dar und ist ein Schlüsselfaktor für

die Artenvielfalt. Der aktuelle Wildwuchs im Wald bedarf einer gezielten Pflege, um die Entwicklung standortgerechter und funktionsfähiger Waldrandgesellschaften zu fördern. Diese Waldrandpflege ist nicht nur notwendig, um die nachgelagerten Waldflächen vor Sturm, Aushagerung, Untersonnung, Feuer und lokalen Immissionen zu schützen, sondern auch, um einen artenreichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Der Waldrand bietet Zuflucht für seltene und gefährdete Arten und spielt eine zentrale Rolle im Biotopverbund der heimischen Kulturlandschaft. Darüber hinaus hat er für das Landschaftsbild eine große ästhetische Bedeutung und erhöht den Erholungswert des Waldes. In diesem Sinne soll auch der gesetzliche Auftrag nach § 12 Abs. 1 Landeswaldgesetz MV erfüllt werden, der besagt, dass „der naturnahen Gestaltung sowie Pflege der Waldränder besondere Aufmerksamkeit zu widmen“ ist.

Im Rahmen der naturnahen Entwicklung des Geländes sollen zudem nicht mehr erforderliche Straßenquerschnitte auf ein notwendiges Maß reduziert und bestehende Einzelfundamente ohne bauliche Funktion rückgebaut werden. Dabei sind Einzelfallentscheidungen erforderlich, die unter Berücksichtigung aller naturschutzrechtlichen Belange getroffen werden, um sicherzustellen, dass die Eingriffe im Einklang mit dem Schutz der Umwelt und der natürlichen Lebensräume stehen.

CLUSTER

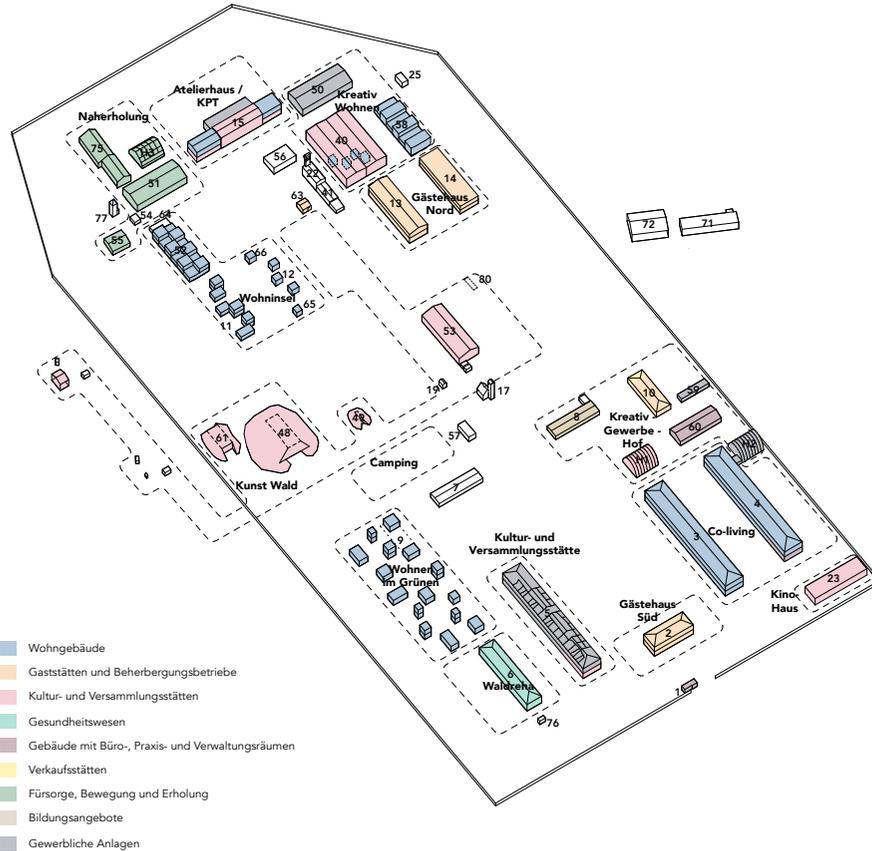
Die ehemalige Kaserne zeichnet sich durch einen symmetrischen Städtebau entlang einer Nord-Süd-Achse aus. Eine zentrale Zäsur durchzieht das Gelände zudem in etwa mittig und trennt den nördlichen Teil vom südlichen. Besonders im südlichen Abschnitt prägt der zentrale weitläufige Freiraum – einst als Spalierplatz genutzt – das Erscheinungsbild. Dieser offene Bereich tritt in einen spannungsvollen Dialog mit den streng angeordneten Zeilenbauten der ehemaligen Truppenunterkünfte und bestimmt den Charakter des Ortes maßgeblich.

Ursprünglich war das Gelände durch mehrere Absperrungen in Zonen mit unterschiedlichen Sicherheitsanforderungen untergliedert. Auch wenn diese Barrieren heute nur noch in geringem Maße vorhanden sind, lassen sich ihre Spuren noch immer durch einzelne Artefakte und Überbleibsel ablesen. Entsprechend dem Freiraumkonzept sollen künftig erforderliche Wegeführungen und Abgrenzungen ruhiger Landschaftsbereiche durch Gestaltung der Pflanzenwelt erfolgen.

Dem strengen, militärischen Ordnungssystem wird in der neuen Entwicklung ein freies städtebauliches Konzept entgegengesetzt. Hier entstehen bewusst angelegte Schwerpunkte, die dem Ort einen neuen Charakter von Gleichberechtigung und aktiver Beteiligung verleihen. Dieses Spannungsfeld zwischen der Hierarchie der Vergangenheit und der offenen, partizipativen Struktur der Gegenwart erzeugt eine besondere Dynamik, die sich in den einzelnen räumlichen Situationen widerspiegelt. Dem Beton und Metall, das den baulichen Bestand durchgehend prägt, werden Modernisierungen

und Ergänzungen in ökologischer und gemäß den Vorgaben einer ganzheitlichen Kreislaufwirtschaft geplante und realisierte zur Seite gestellt. Jegliche Neubebauung hat sich hierbei in die Eigenart des Geländes als maßgebliche nähere Umgebung einzufügen.

So entstehen im Zusammenspiel von historischen Gebäudetypologien und neu interpretierten Landschaftsräumen mehrere eigenständige Cluster. Diese Cluster sind sowohl von der Geschichte des Ortes als auch von den neuen Nutzungen geprägt, die in harmonischem Einklang miteinander stehen. Jeder Bereich wird so mit seiner individuellen Atmosphäre betont und für die Besucher:innen auf besondere Weise erlebbar gemacht.



NUTZUNGEN

Unser Gesamtprojekt betrachten wir als lebendigen Organismus, in dem jede Nutzung eine eigene Rolle übernimmt – wie eine Zelle im großen Ganzen. Nur durch das Zusammenspiel vielfältiger Elemente kann der Gesamtorganismus stark und funktionsfähig bleiben. Wir wollen ein Umfeld schaffen, in dem kulturelle, soziale und ökologische Bedürfnisse im Einklang miteinander bestehen und produktiv wirken. Wir streben einen ganzjährigen Betrieb des Geländes an, um die geschaffenen Strukturen dauerhaft zu beleben und die touristische Saison zu verlängern. Dafür beruht unser Ansatz auf vier miteinander verwobenen Nutzungen:

Wohnen und Gastfreundschaft

Wir schaffen Wohnraum – vom Erstwohnsitz über temporäres Wohnen bis zur touristischen Übernachtung. Das Zusammenleben verschiedener Generationen und die Integration neuer Wohnformen stehen dabei im Fokus, um eine vielfältige und inklusive Gemeinschaft zu fördern.

Kunst, Kultur und Kreativität

Wir entwickeln Räume, die inspirieren, anregen sowie zur kreativen Auseinandersetzung und Begegnung einladen. Künstlerische Schaffensprozesse, Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen sind die Herzstücke des Projekts, tragen maßgeblich zur Identität des Geländes bei, bereichern das Leben vor Ort und stärken den Austausch zwischen Bewohner:innen und Besucher:innen. Mit interdisziplinären Projekten und einem artist-in-residence-Programm werden kreative Dynamiken gefördert, die weit über die Region hinausstrahlen.

Produktivität

Wir schaffen Raum für neue Geschäftsmodelle, Start-ups, kreative Handwerksbetriebe und Co-Working-Angebote. Durch die enge Verbindung von neu geschaffenen Arbeitsplätzen und den Bedarf deckendem Wohnen entsteht eine lebendige und nachhaltige Gemeinschaft.

Gesundheitsfürsorge und Erholung

Wir legen besonderen Wert auf die Förderung ganzheitlichen Wohlbefindens, Regeneration und Prävention. Mit einem vielseitigen Wellness- und Gesundheitsangebot stärkt dies nicht nur die Lebensqualität vor Ort, sondern auch die touristische Attraktivität der Region.

Die wechselseitigen Beziehungen zwischen den Nutzungen sind entscheidend, um nachhaltige Synergien zu schaffen und die langfristige Entwicklung des Projekts sicherzustellen. Jede Nutzung trägt zur wirtschaftlichen und sozialen Stabilität bei und fördert eine lebendige Gemeinschaft. Es werden Arbeitsplätze geschaffen sowie Raum für kreative Zusammenarbeit, soziale Interaktion und gemeinschaftliches Lernen. Die geplante Nutzungsmischung zielt darauf ab, innovative Ideen zu fördern, den Austausch zwischen verschiedenen Akteur:innen zu ermöglichen und ein Umfeld zu schaffen, in dem kulturelle und kreative Initiativen gedeihen können.

Durch die aktive Vernetzung dieser Nutzungen und das Schaffen eines dynamischen Ökosystems wollen wir eine resiliente und zukunftsfähige Entwicklung ermöglichen, die den Bedürfnissen der Bewohner:innen und der Region gerecht wird.

beheimaten | Wohnen und Gastfreundschaft

Wohnen und Gastfreundschaft sind zentrale Bestandteile des Projekts. Sie schaffen ein Zuhause, eine Heimat. Dafür entwickeln wir Orte, an denen Menschen sich niederlassen, leben und wohlfühlen können – vom Erstwohnsitz über temporäres Wohnen bis zum ganzjährigen Tourismus.

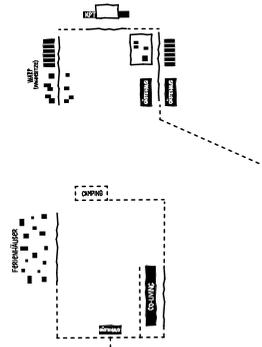
Im Vordergrund steht die Schaffung von dauerhaftem Wohnraum. Der Bedarf ergibt sich auch aus den durch das Projekt geschaffenen Arbeitsplätzen. Somit wird zu Verjüngung und Wachstum der Gemeinde beigetragen. Zugleich deckt das Projekt ein breites Spektrum an Altersgruppen und beruflichen Tätigkeiten ab, von Einzelpersonen und Familien bis hin zu Senioren. Dies soll auf die erstrebte Festigung Wohnfunktion der Gemeinde ebenfalls einzahlen.

Wir integrieren neue Wohnformen, um das Zusammenspiel zwischen den Generationen zu fördern und ein attraktives Angebot zu schaffen, das sowohl regional als auch überregional auf Interesse stößt. Ähnlich gelagerte Projekte im überregionalen Kontext belegen das hohe Interesse bei Bewohner:innen aus Ballungszentren wie Hamburg und Berlin, den ländlichen Raum als Wohn- und Lebensraum vorzuziehen (vgl. <https://wissen.zukunftsorte.land/orte>). Umgesetzt werden soll dies unter anderem durch gemeinschaftliches („Co-living“) und altersgerechtes Wohnen, verstanden als eine Rückkehr zu gemeinschaftsorientierten Lebensweisen, die auf Flexibilität, gegenseitiges Lernen und Unterstützen sowie geteilte Ressourcen bei individuellem Rückzugsraum setzen. Solche Wohnmodelle stärken soziale Bindungen, sind nachhaltig und resilient. Nicht zuletzt für eine nähere Anbindung und Austausch wird eine



Verortung in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Siedlung gewählt. Wohnateliers befinden sich ergänzend im nördlichen Teil des Geländes, inmitten von Natur zur Anregung von Kreativität.

Das Tourismuskonzept zielt in erster Linie darauf ab, Übernachtungsmöglichkeiten für die auf dem Gelände stattfindenden Angebote und Programme zu schaffen. Es erweitert und unterstützt somit das touristische Potenzial der Region. Entsprechend RREP Vorpommern gilt die Gemeinde Altwarp als Tourismusedwicklungsraum, deren Ziel die Qualitätsverbesserung im Fremdenverkehrsgewerbe mittels raumverträglicher Schaffung von Beherbergungskapazitäten ist. Diese Zielstellung soll mit dem zu schaffenden Angebot ebenfalls verfolgt werden. Geplant sind kleine Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Gasthäuser sowie ein Campingplatz, der ausschließlich eventbezogen genutzt werden soll. Das Angebot soll ganzjährig verfügbar sein und zielt darauf ab, auch internationales Publikum anzuziehen und grenzüberschreitende Erkundungsmöglichkeiten zu erweitern.



Kapazitäten

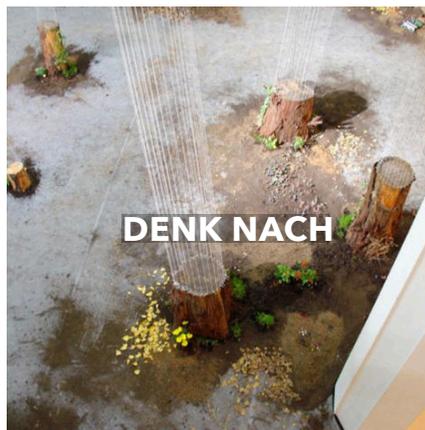
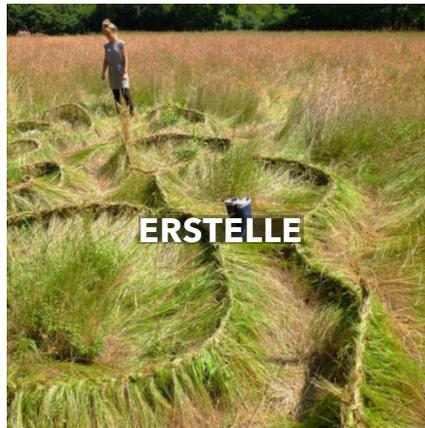
Gebäude Nr.	Name	dauerhaft	temporär
2	Gästehaus Süd		24 Zimmern
3	Co-Living	24 Apartments	20 Zimmer
4	altersgerechtes Wohnen (+1 Hausmeisterwohnung)	45 Heimplätze, +1 Hausmeisterwohnung	
9	Wohnen im Grünen	6 Privathäuser	9 Ferienhäuser
11	Wohnhäuser Nord	3 Privathäuser	
12	kleines Wohnen	3 Privathäuser	
13	Gästehaus Nord I		12 Einheiten
14	Gästehaus Nord II		41 Einheiten
15	Atelierhaus / KPT		12 Ferienzimmer
40	Kunsterlebnisshalle	4 Wohnateliers	
52	Reihenhäuser	6 Reihenhäuser	
58	Wohnateliers	6 Wohnateliers	
65	Cabin I	1 Privathaus	
66	Cabin II	1 Privathaus	
	Camping		100 Zelt- bzw. Stellplätze

begeistern | Kunst, Kultur und Kreativität

Wir schaffen Räume, die inspirieren, zur kreativen Auseinandersetzung anregen und die Identität des Geländes prägen. Kunst und Kultur stehen im Mittelpunkt unseres Projekts und sind essenzielle Bausteine für die Entwicklung des Areals. Unser Ziel ist es, regelmäßige und interdisziplinäre kreative Freiräume zu schaffen, aus denen Performances, Ausstellungen, Workshops und Konzerte entstehen.

Die Schaffung und Vermittlung von Kunst und Kultur vor Ort ist dabei zentral. Der Fokus liegt auf den bildenden Künsten sowie deren Schnittmengen zu Design und Handwerk. Hierfür entstehen Ateliers, multifunktionale Räume für Ausstellungen und Galerien, Freiluft-Veranstaltungsflächen sowie begleitend ein Artist-in-Residence-Programm für bildende Künstler:innen. Es können hierfür die bestehenden baulichen Strukturen (Hallengebäude und Bunker) sowie landschaftliche Topologien genutzt werden. Die besondere Atmosphäre zwischen Kulturgeschichte und Natur bietet somit den idealen Rahmen.

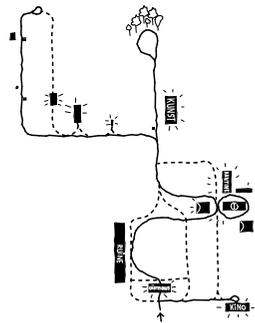
Das Angebot richtet sich sowohl an die lokale Bevölkerung als auch ihre Gäst:innen und stärkt das kulturelle Profil der Region. Damit soll ein weiterer Bedarf für die gebotenen touristischen Unterkunftsmöglichkeiten auch auf dem Gelände erzeugt werden. Kurse, Workshops und Retreats sollen einladen und anregen, die eigene Kreativität zu entdecken. Das Kunst- und Kulturangebot versteht sich somit als Ergänzung zu den bestehenden kulturellen Initiativen in der Region. Die hierfür vorliegenden Besucherzahlen bieten einen ersten Anhalt für die Kapazitätsplanung, die von 50-80 Besuchern pro Veranstaltung in den Sommermonaten und



200-400 Besuchern an Wochenenden bei Sonderveranstaltungen ausgeht. Es sind Kooperationen und Interaktionen vorgesehen, zum Beispiel im Rahmen der landesweiten Aktion Kunst:Offen, durch das Angebot der Veranstaltungsräume für lokale Gruppen oder die Entwicklung neuer Formate mit regionalen Partnern.

Geplante Artist-in-Residence-Programme ermöglicht es nationalen und internationalen Künstler:innen, vor Ort zu leben und zu arbeiten, um so die kreative Dynamik des Geländes weiter zu fördern.

Das kreative Herz des Projekts schlägt im gemeinnützigen Verein Kunstprojekt Tanne – KPT e.V., der auf eine internationale Vernetzung hin zu einem kulturellem Hub setzt, das weit über die Region hinausstrahlt. Die besondere Freiheit, die das Gelände bietet, ermöglicht es, kreative Prozesse ohne inhaltliche oder gestalterische Vorgaben zu entfalten und langfristig nachhaltige Strukturen zu schaffen. Diese Offenheit ist der Schlüssel zur Weiterentwicklung des Geländes und zum Erhalt dieser einzigartigen Räume.



Kapazitäten

Gebäude Nr.	Name	Gastplätze
5	Multifunktionale Ruine	142
8	Bildungszentrum	47
15	Atelierhaus / KPT	379
23	Kino	200
40	Kunsterlebnishalle	85
48	Großer Bunker	127
49	Kleiner Bunker	8
53	Galerie	468
59	Kunstateliers	
61	Bunker	76
H1	Kulturscheune	162
H2	Handwerkshalle	

wirken | Produktivität

Wir schaffen Raum für produktive Arbeitswelten und verbinden individuelle und gemeinschaftliche Büroflächen mit einer Vielzahl von Dienstleistungen, die sowohl der Verwaltung als auch der Organisation des Areals dienen. Es entstehen Flächen für die Verwaltung des Geländes, von der aus der Bestandserhalt und der Unterhalt des gesamten Areals koordiniert werden (Gebäude 60). Auch die Planung und Durchführung von Veranstaltungen werden von diesem Knotenpunkt aus gesteuert.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Verbindung von Arbeit und Gastfreundschaft. Das Angebot richtet sich an Menschen, die temporär in einer Umgebung fernab der eigenen vier Wände arbeiten möchten – das Konzept der „Workation“ ermöglicht es, produktives Arbeiten mit einer entspannenden Atmosphäre zu kombinieren. Flexible Räumlichkeiten bieten Platz für Seminare, Fortbildungen, Workshops und Konferenzen. Hier verschmelzen Arbeit und Freizeit zu einer ganzheitlichen Erfahrung, die Raum für Kreativität und Erholung zugleich schafft.

Zudem entstehen Arbeitsplätze, die unmittelbar mit den kreativen und kulturellen Nutzungen des Geländes verknüpft sind. Dies umfasst Tätigkeiten im Bereich der Vermittlung, Begleitung und Anleitung von Programmen, die das künstlerische Schaffen und die kulturelle Entwicklung des Areals fördern. In Zusammenarbeit mit Bildungsträgern wird das Gelände zu einem lebendigen Lernort für Jung und Alt: Kurse zu nachhaltigem Bauen, Gesundheit oder Naturweisheit, Qualifikationsmöglichkeiten für Jugendliche im Kunsthandwerk oder Veranstaltungsmanagement sowie naturpädagogische Programme erweitern das Bildungsangebot der Region.



Das Areal beherbergt außerdem Werkstätten wie ein Fabrication-Lab und spezialisierte Holz- und Metallwerkstätten, die sich auf Kunstproduktion fokussieren. Hier können kreative Arbeitsprozesse angestoßen und innovative Projekte verwirklicht werden – eine Symbiose aus traditionellem Handwerk und digitalen Produktionsmethoden.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Pflege und Bewahrung der Historie des Ortes. Geschichten und Erinnerungen der Menschen, die einst auf dem Gelände tätig waren, werden gesammelt, digitalisiert und in Form von multimedialen Darstellungen oder auch Audio-Führungen öffentlich zugänglich gemacht.

Auch im Bereich der Gastwirtschaft entstehen zahlreiche Arbeitsplätze – sowohl für den Betrieb der Gästebetten als auch für die gastronomischen Angebote, die das Gesamtprojekt abrunden.

Vorpommern-Greifswald weist aktuell mit 8,7% eine der höchsten Arbeitslosenquoten im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern aus. Zeitgleich gibt es vielerorts einen Mangel an Arbeitskräften. Qualifiziertes Personal wird gesucht (u.a. in Handwerk, Pflege, Gastgewerbe), die Bewerberzahl bleibt oft hinter der Nachfrage zurück. Auch die strukturellen Herausforderungen, wie die demografische Entwicklung und die Abwanderung junger Menschen in größere Städte, führen dazu, dass viele Stellen unbesetzt bleiben.

Das Gelände und Projekt WARP strebt an, sich zu einem regionalen Arbeitgeber zu entwickeln, bis zu 114 Arbeitsplätze zu schaffen und zeitgleich neue Fachkräfte anzusiedeln. Diese Perspektive soll die regionale Wirtschaft stärken, dem Wegzug junger Menschen entgegenwirken und zu einem lebendigen, zukunftsorientierten Gemeinschaftsleben beitragen.



Gebäude Nr.	Name	Arbeitsplätze	Arbeitsraum
1	Pförtnerhaus	1	
2	Gästehaus Süd	8	
3	Co-living	3	
4	alternsgerechtes Wohnen (+Arztpraxen)	23	
5	Multifunktionale Ruine	4	Seminar- / Workshopräume
6	Waldrehabilitation	4	
7	technisches Nebengebäude	2	
8	Bildungszentrum	2	Seminar- / Workshopräume
9	Wohnen im Grünen	2	
10	Kantine (+Laden)	5	
13,14	Gästehaus Nord	26	
15	Atelierhaus / KPT	1	12 Seminar- / Workshopräume
19	Kiosk	1	
22	Washgebäude	4	
23	Kino	1	Film- Tonstudio
40	Kunsterlebnishalle	3	
50	Produktionshalle	1	Werkstätte
51	Erholungszentrum	5	
53	Galerie	2	
59	Kunstateliers	1	6 Kunstateliers
60	Willkommenszentrum	6	Co-working
63	Quartiertreff	1	
71	Technikgebäude	2	
H1	Kulturscheune	2	
H2	Handwerkshalle	4	Werkstätte

regenerieren | Gesundheitsfürsorge und Erholung

Gesundheitsfürsorge & Erholung bilden einen zentralen Bestandteil des Projekts, mit einem Schwerpunkt auf ganzheitlicher Regeneration, Rehabilitation und einer intensiven Verbindung zur Natur. Die geplanten Einrichtungen umfassen ein Rehabilitationszentrum mit rund 16 Plätzen (Gebäude 6), das sich auf Psychosomatik spezialisiert, sowie ein Erholungszentrum, das Rückzugs- und Erholungsräume für bis zu 50 135 Personen bietet, aufgeteilt in Bewegungs- und Meditationsräume (Gebäude 55 und 75) sowie Wellnessbereiche (Gebäude 51 und H3). Beide Einrichtungen sind eingebettet in die naturnahe Umgebung des Geländes und schaffen so ideale Voraussetzungen für Regeneration und nachhaltige Erholung.

Ein Schwerpunkt der therapeutischen Arbeit liegt auf der Verbindung von Kunst- und Körpertherapie, die als zentrale Heilmethoden zur Förderung der physischen und psychischen Gesundheit eingesetzt werden. Diese Ansätze sind eng mit den natürlichen Freiräumen des Geländes verknüpft: Bewegungstherapeutische Einheiten können im Rahmen der Naherholung direkt in der Natur stattfinden, kunsttherapeutische Angebote nutzen die vorhandenen Atelierräume. So wird die Umgebung zum aktiven Bestandteil des Genesungsprozesses. Das Konzept sieht vor, Naturerlebnisse wie Waldbaden und naturbasierte Pädagogik in das Angebot zu integrieren, um eine tiefe Rückverbindung zur Natur zu ermöglichen.

Die Angebote des Erholungszentrums erweitern die therapeutischen Möglichkeiten um einen Wellnessbereich, der mit Angeboten wie Sauna, Massage und körpertherapeutischen Anwendungen die körperliche und mentale



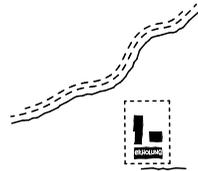
Regeneration unterstützt. Damit richtet sich das Angebot sowohl an Gäst:innen des Rehabilitationszentrums als auch an die Bewohner:innen des altersgerechten und gemeinschaftlichen Wohnens. Zeitlich begrenzt sollen auch Tagesgäste Zugang erhalten.

Älteren Bewohner:innen ist es mit diesem Angebot möglich, in Würde auf dem Gelände zu altern, während sie Zugang zu medizinischer Betreuung und sozialen Netzwerken haben. Dies wird durch eine integrierte Arztpraxis und mobile Pflegedienstleistungen ergänzt, die auch den Bewohner:innen der umliegenden Gemeinden im Sinne der Daseinsvorsorge zugute kommen.

In öffentlichen Gemeinschaftsgärten können Patienten, Bewohner und Gäste gemeinsam pflanzen, pflegen und ernten. Solche Aktivitäten unterstützen nicht nur die Genesung, sondern auch eine tiefere Verbindung zur Natur und zur Umgebung.

Therapeuten, alternative Heiler, Pädagogen und Mediziner arbeiten Hand in Hand zusammen und leben teilweise direkt auf dem Gelände. Durch die inhaltliche wie auch personelle Verknüpfung zum Kunst- und Kulturbereich ergeben sich somit vielfältige Nutzungsverknüpfungen.

In der Zusammenschau schaffen wir einen ganzheitlichen Ansatz zur Gesundheitsfürsorge, der auf die besonderen Anforderungen und Bedürfnisse der Bewohner und Gäste eingeht. Die Verknüpfung von therapeutischer Arbeit, naturnaher Umgebung und sozialer Teilhabe bietet eine umfassende und zukunftsweisende Gesundheits- und Erholungserfahrung, die den Standort zu einem Ort der inneren und äußeren Regeneration macht.



Gebäude Nr.	Name	Gastkapazität
6	Waldrehabilitation	16 Betten
51	Erholungszentrum I	53 Besucher:innen
55	Tempel der Meditation	12 Besucher:innen
75	Erholungszentrum II	39 Besucher:innen
H3	Erholungszentrum III	21 Besucher:innen

GEBÄUDE-ENZYKLOPÄDIE

Nachstehend bieten wir einen Überblick über die einzelnen Gebäude des Areals. Jedes Gebäude wird detailliert inklusive seiner Nutzung und zentralen Kennwerte beschrieben. Die benannten Kapazitäten stellen hierbei durchweg Maximalangaben dar. Planauszüge, axometrische Darstellungen der Bestandsvolumina sowie jeweils ein Photo der aktuellen Situation und eine atmosphärische Darstellung der Potenziale führen in die baulichen Anlagen spezifisch ein.

Alle vorgestellten und für künftige Nutzungen vorgesehenen baulichen Anlagen sind Bestandsgebäude bzw. orientieren sich an der Volumetrie von heute verfallenen Gebäuden. Neue Typologien werden sorgsam ausschließlich für wenige Bereiche privaten, individuellen Wohnens eingefügt, in denen die bisherige hauptsächlich auf die Unterbringung von Lastkraftwagen des Militärs ausgerichtete Nutzung eine reine Umwandlung auch hinsichtlich der maroden Substanz ausschließt.

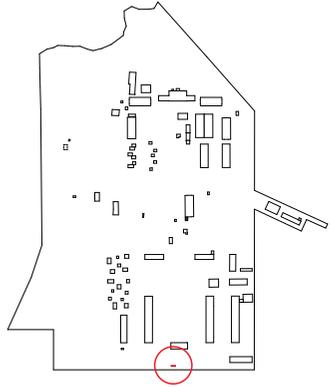
Die Darstellung erfolgt sortiert nach den numerischen Kennzeichnungen, die durch sprechende Namen ergänzt werden. Diese Namen lehnen sich größtenteils an die historisch überlieferten Bezeichnungen an, um die Verbindung zur Vergangenheit des Ortes zu wahren und gleichzeitig den neuen Nutzungen einen vertrauten Rahmen zu geben.

Dieses Verzeichnis ist als umfassendes Nachschlagewerk zu verstehen, das alle Gebäude abbildet. Es bietet eine klare Orientierungshilfe und dient als zentraler Bezugspunkt, um alle wesentlichen Informationen zu den Strukturen des Geländes einfach zugänglich zu machen.

1. Pförtnerhaus
2. Gästehaus Süd
3. Co-Living
4. altersgerechtes Wohnen
5. multifunktionale Ruine
6. Waldrehabilitation
7. technisches Nebengebäude
8. Bildungszentrum
9. Wohnen im Grünen
10. Kantine
11. Wohnhäuser Nord
12. kleinteiliges Wohnen
13. Gästehaus Nord I
14. Gästehaus Nord II
15. Atelierhaus / KPT
17. Artenschutzhaus
19. Kiosk
22. Waschgebäude
23. Kino
25. Garage für Lastenfahräder
40. Kunsterlebnisshalle
41. Technik-Gebäude
48. großer Bunker
49. kleiner Bunker
50. Produktionshalle
51. Erholungszentrum I
52. Reihenhäuser
53. Galerie
54. Carpot I
55. Tempel der Meditation
56. Lager
57. Sanitäranlage
58. Wohnateliers
59. Kunstateliers
60. Willkommenszentrum
61. Bunker
63. Quartierstreff
64. Carpot II
65. Cabin I
66. Cabin II
71. Technikgebäude
72. Parkgarage
75. Erholungszentrum II
76. Trafogebäude
77. Artenschutzhaus
80. Artenschutz Bunker
- K1 Kunstwald I
- K2 Kunstwald II
- H1 Kulturscheune
- H2 Handwerkschalle
- H3 Erholungszentrum III
- C1 Camping

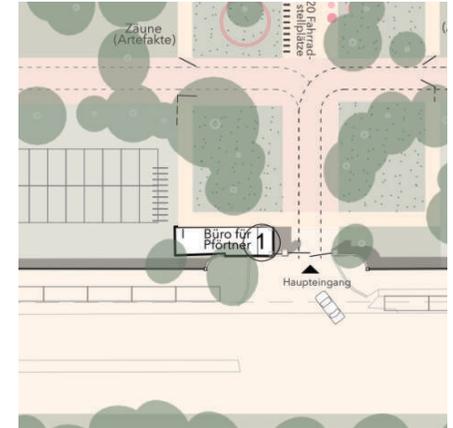


1



Pförtnerhaus
ehem. Wachgebäude

Direkt an der Landstraße gelegen, dient das Gebäude als erster Anlaufpunkt und macht Passanten zudem auf das Gelände aufmerksam. Es sollen beispielsweise Orientierungshilfe auf dem Gelände für Tagesbesucher oder auch ein Check-In bei Veranstaltungen geboten werden.

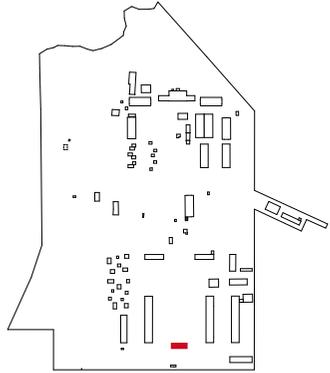


Geschossigkeit: 1

BGF: 43,8 m²

Arbeitsplätze: 1

2



Gästehaus Süd

ehem. Stabs- / Medizingebäude

Die Erkundung des Grundstücks beginnt mit Gebäude 2, das uns unmittelbar am Eingang begrüßt. Ehemals das Stabs- und Medizin-Gebäude, bekannt als das „Offiziershaus“, bietet es nun die perfekte Kulisse für eine neue Funktion: die Gastfreundschaft.

Die Hauptrezeption fungiert als Portal, das dazu einlädt, das Areal „hinter der Mauer“ zu erleben. Das Gebäude wird als Gästehaus mit Übernachtungsmöglichkeiten, gemeinsamen Badezimmern und Gemeinschaftsräumen genutzt. Es verfügt über eine klare Adresse und einen Eingangsplatz davor. Hinter dem Gebäude befindet sich ein großes, für die Besucher verborgenes Feld. Zusammen mit den Gebäuden 3 und 4 bildet es ein Ensemble, das das Feld einrahmt und ihm einen bemerkenswerten Charakter verleiht, der an die historische Kaserne erinnert.

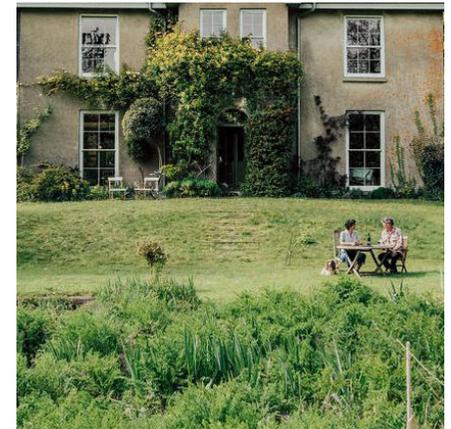
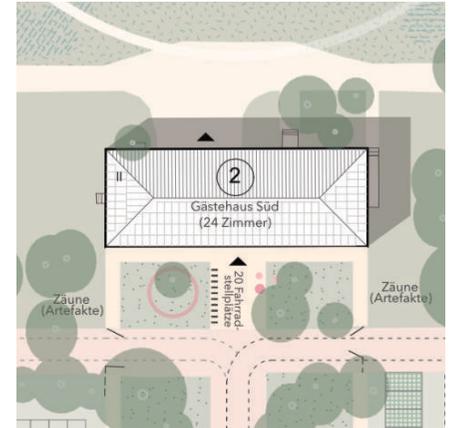
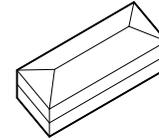
In der ersten Phase wird das Offiziershaus niedrigschwellig saniert, um Übernachtungsmöglichkeiten mit Duschen für Sommer und Winter zu schaffen. Es dient als erster Wohnort für Mitarbeiter:innen, Künstler:innen und Besucher:innen. Durch die Renovierung und Vermietung der Zimmer können Einnahmen generiert werden, die das Projekt finanziell unterstützen.

Geschossigkeit: II

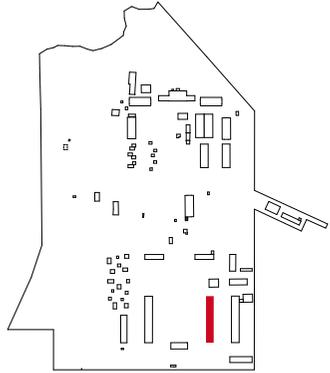
BGF: 953 m²

Kapazität: 24 Einheiten / 48 Personen

Arbeitsplätze: 8



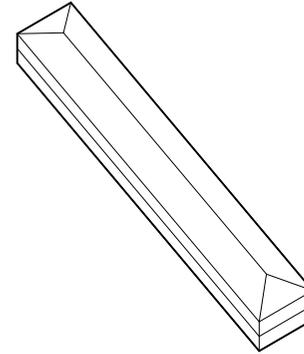
3



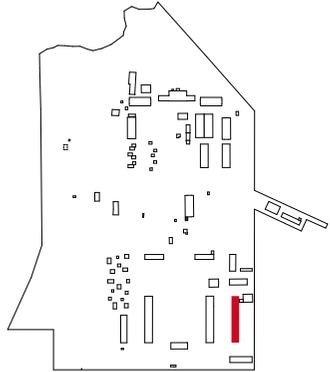
Co-living ehem. Unterkunftsgebäude

Das Wohnkonzept für das Gebäude 3 bietet vielfältige Möglichkeiten für gemeinschaftliches Leben, mit langfristig vermieteten Apartments und kurzzeitig nutzbaren Gästezimmern. Beide Wohnformen werden durch offene Gemeinschaftsräume ergänzt, die den Austausch zwischen Bewohner:innen und Gäst:innen fördern. Auch die Bildung größerer Wohnprojekte, etwa geschossweise, ist möglich. Das Mehrgenerationenhaus soll dabei flexibel gestaltet werden, um sich den Bedürfnissen der Bewohner:innen fortlaufend anzupassen. Die Anzahl der Wohnungen kann schrittweise erhöht werden, sodass Raum für neue Mitglieder der Gemeinschaft entsteht. Das HAus dient als Herzstück, in dem Familien, Alleinerziehende und Senioren ein generationsübergreifendes Zuhause finden, das auf ihre Bedürfnisse abgestimmt ist. Die Renovierung des Riegelgebäudes verkörpert die Vision von WARP: Durch nachhaltige Materialien und gemeinschaftliche Arbeit entsteht ein Ort, der die Werte des Projekts widerspiegelt und die Gemeinschaft stärkt.

- Geschossigkeit: II
- BGF: 3234 m²
- Kapazität:
 - 24 Individuelle (klein) Apartments
 - 20 Gästezimmer
- Arbeitsplätze: 1+2



4



altersgerechtes Wohnen“ ehem. Unterkerftsgebäude

Gebäude 4 wird schrittweise zum altersgerechten Wohnbereich umgestaltet, mit inklusiven Apartments für ältere Menschen und ergänzender medizinischer Versorgung. Arztpraxen ergänzen das Angebot für die Bewohner:innen sowie die regionale Nahversorgung. Ein Teil des Gebäudes kann bereits in der ersten Phase aktiviert werden, um die ersten Bewohner:innen aufzunehmen. Durch die günstige Lage mit guter Anbindung zum Eingang des Geländes ist das Gebäude leicht erreichbar.

Vor dem Gebäude befinden sich Regenwassergärten, die zur nachhaltigen Entwässerung beitragen und gleichzeitig das Umfeld aufwerten. Hinter dem Gebäude lädt ein heilender Garten, der als Allmendegarten genutzt wird, die Bewohner:innen zur aktiven Teilnahme und zum Engagement ein. Langfristig könnte die angrenzende Mauer geöffnet werden, um das Gelände stärker mit der Siedlung zu verbinden und eine fließende Integration zu ermöglichen.

Geschossigkeit: II

BGF: 3238 m²

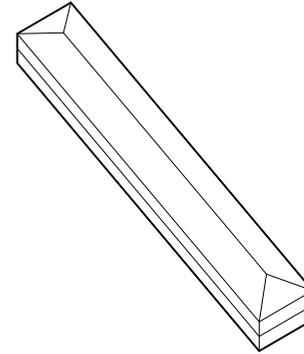
Kapazität:

45 WE / 90 Personen

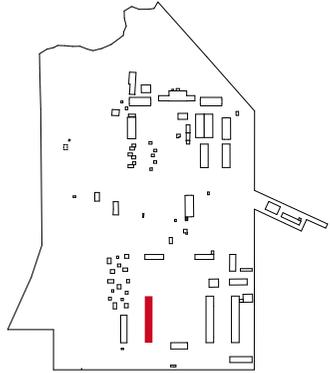
3 Arztpraxen

1 Hausmeisterwohnung

Arbeitsplätze: 9+12+2



5



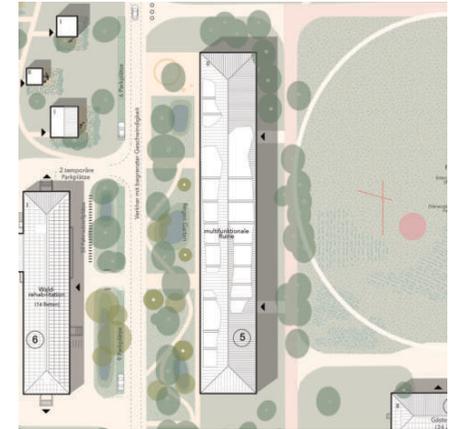
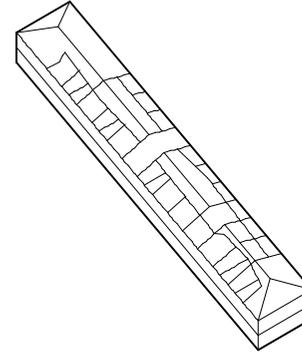
multifunktionale Ruine

ehem. Unterkungsgebäude / Lager

Die Zeit hat ihre Spuren am Gebäude 5 hinterlassen und in den Bestand eingeschrieben. Ziel ist es, das Gebäude in seinem Charakter zu erhalten und zugleich die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Der Verfall hat zu einer räumlichen Flexibilität geführt, die in der künftigen Nutzung fortgeschrieben werden soll. Die Möglichkeiten reichen von einer Nutzung als Kulturzentrum mit Schwerpunkt auf Bildung, bis hin zur Entwicklung einer Lebensmittel-“Farm“ und zeugen von der Chance des Bestandes, zu einem Symbol für den innovativen Geist und die zukunftsorientierte Ausrichtung des Geländes zu werden.

Mindestens 50 % des Kellers von Gebäude 5 werden als Fledermauswinterquartier erhalten und gesichert (vgl. Artenschutzbericht).



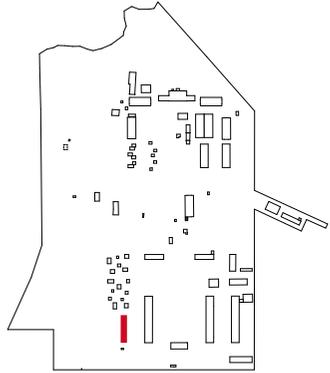
Geschossigkeit: II

BGF: 3227 m²

Kapazität: für 142 Besucher:innen

Arbeitsplätze: 4

6

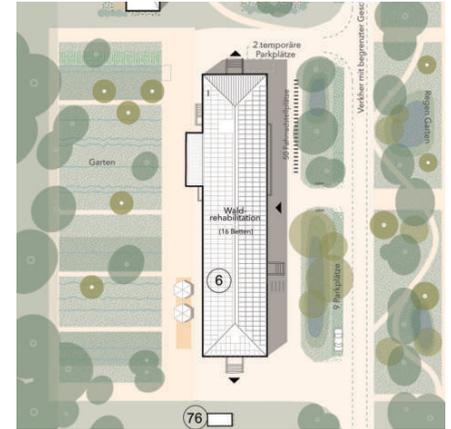
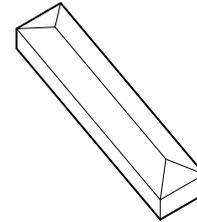


Waldrehabilitation ehem. Wirtschaftsgebäude

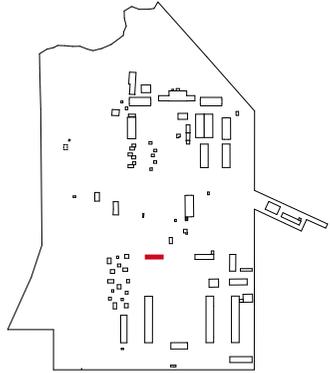
In der grünen Ecke des Grundstücks gelegen, bietet das bestehende Gebäude 6 ideale Voraussetzungen für die Einrichtung eines Rehabilitationszentrums. Dieser Bereich ist gut an die umliegenden Infrastrukturen angebunden und zeichnet sich gleichzeitig durch seine ruhige und private Lage aus.

Geplant ist eine Einrichtung mit Schwerpunkt auf Psychosomatik und Kunsttherapie, ergänzt durch innovative Ansätze aus alternativer Medizin und Neurowissenschaften. Der große Garten hinter dem Gebäude wird für therapeutische Zwecke genutzt und bietet den Patient:innen naturnahe Rückzugsmöglichkeiten, um Geist und Seele in einer erholsamen Umgebung zu regenerieren. Dieses Rehabilitationszentrum verbindet moderne regenerative Praktiken mit der einzigartigen Naturlandschaft des Areals.

Geschossigkeit: 1
BGF: 789 m²
Kapazität: 16 Betten
Arbeitsplätze: 4

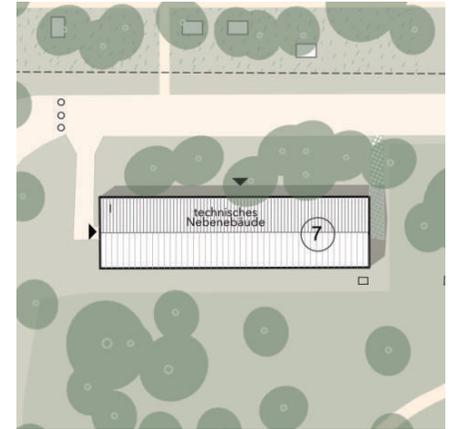
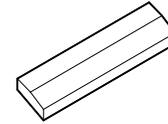


7



technisches Nebengebäude
ehem. Lagergebäude allgemein

Das ehemalige Lagergebäude ist stark geschädigt und in seiner Bausubstanz weitgehend abgängig. Nach Wiederherstellung sollen sich hier die technischen Anlagen und Versorgungsräume für die Baueinheit „Wohnen im Grünen“ befinden.

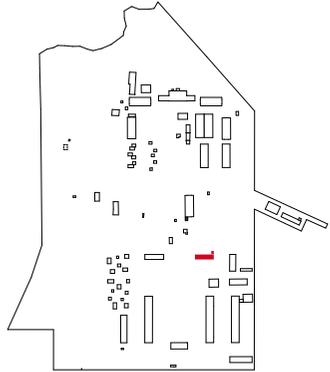


Geschossigkeit: 1

BGF: 423 m²

Arbeitsplätze: 2

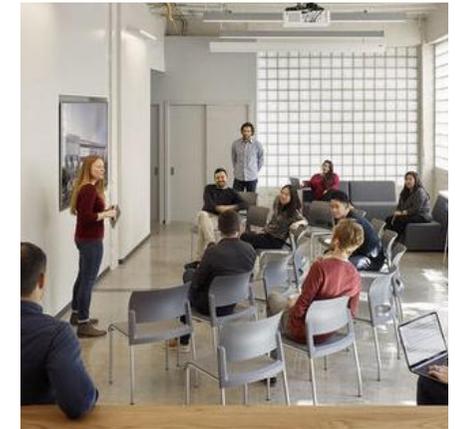
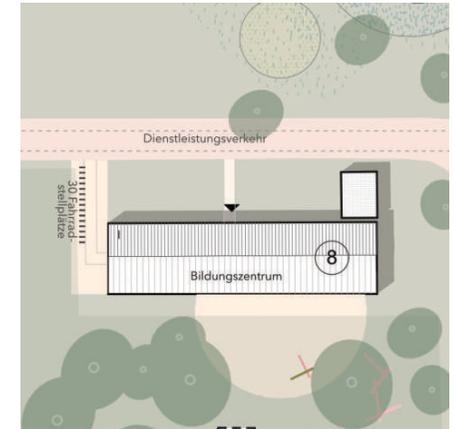
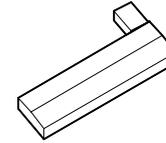




Bildungszentrum

ehem. Lagergebäude allgemein

Das Gebäude soll als multifunktionales Bildungszentrum und Teil des Kreativ-Gewerbehofs fungieren. Der flexibel zu gestaltende Raum bietet Platz für bis zu 47 Personen und ist ideal für Workshops, Vorträge, Fortbildungen und andere bildungsorientierte Veranstaltungen. Zusätzlich beherbergt das Gebäude ein Materiallager.

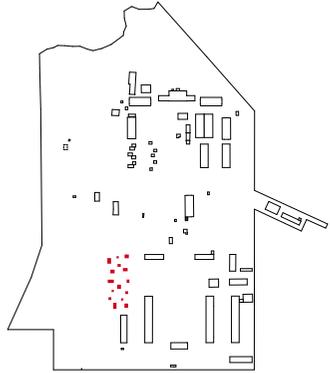


Geschossigkeit: 1

BGF: 425 m²

Kapazität: 47 Plätze

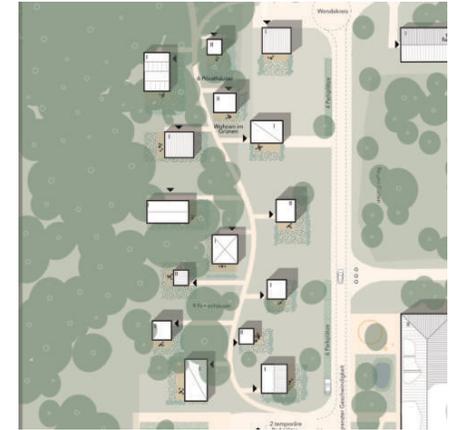
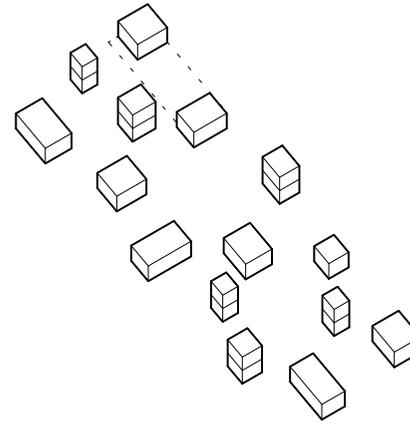
Arbeitsplätze: 2



Wohnen im Grünen

ehem. Duschgebäude

Das ehemalige Duschgebäude ist seiner Substanz als abgängig anzusehen. An dessen statt sollen künftig kleinteilige Wohngebäude im Grünraum entstehen. Sechs Gebäude sind für eine Dauerwohnnutzung vorgesehen. Die weiteren neun Gebäude sollen als Ferienhäuser die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes sicherstellen und den durch das Kunst- und Kulturangebot auf dem Gelände erzeugten Eigenbedarf touristischen Wohnens abdecken. Sozialabstand und private Außenbereiche sollen die Wohnqualität positiv bereichern. Obgleich nicht mehr forstwirtschaftlich genutzt, soll die unterhaltene Bepflanzung des Gebietes ein Wohnen im Grünen ermöglichen. Somit dient die Nutzung zugleich als Puffer zwischen der Geländenutzung und dem sich direkt anschließenden Waldgebiet, wodurch eine harmonische Verbindung zwischen menschlichem Wohnen und der Natur geschaffen wird.



Geschossigkeit: I, II

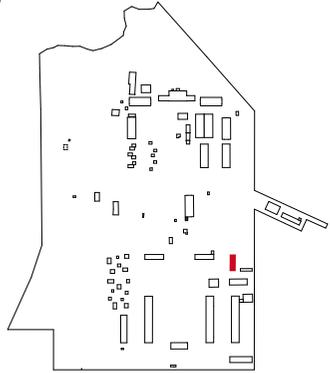
Kapazität:

9 Ferienhäuser / 42 Personen

6 Privathäuser

Arbeitsplätze: 2

10

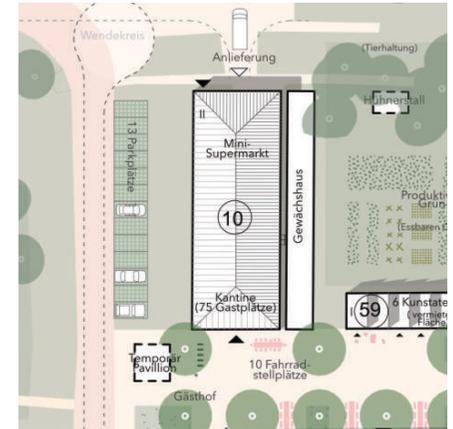
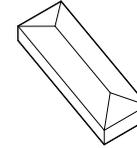


Kantine

ehem. Lagergebäude allgemein

Dieses Gebäude ist Teil des Kreativ-Gewerbe-Hofs und dient der gastronomischen Grundversorgung für alle Pionier:innen und Besucher:innen. Im Außenbereich sollen Gemüse angebaut und Kleintiere sowie Bienen gehalten werden. Eine kleine Verkaufsfläche von 40qm Fläche für selbst hergestellte Produkte und Kunsthandwerk schließt sich an.

Die Kantine wird nicht nur zu einem Ort der Verpflegung, sondern auch zu einem sozialen Treffpunkt, einem Ort der Begegnung und des Austauschs. Durch den Wiederaufbau des Gebäudes und den gastronomischen Betrieb können nicht nur Bewohner:innen, sondern auch Besucher:innen die Vielfalt des Projekts kennenlernen. Gleichzeitig bietet das Haus Raum für Workshops, Veranstaltungen und Gäste, die einen ersten Einblick in die Gemeinschaft erhalten möchten.



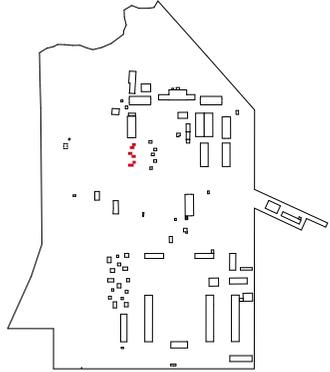
Geschossigkeit: I, II

BGF: 463 m²

Kapazität: 75 Gastplätze

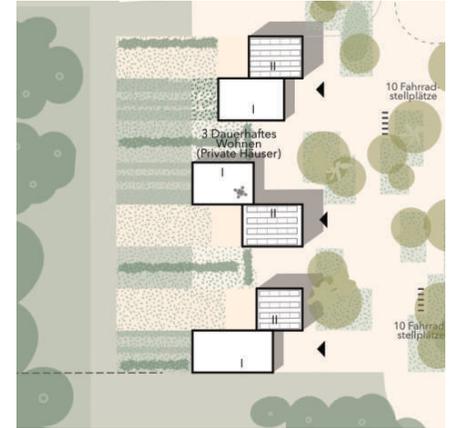
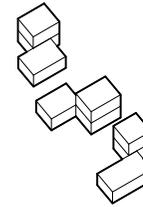
Arbeitsplätze: 5

11



Wohnhäuser Nord ehem. Garage (unbeheizt)

Dieser Bereich umfasst Einfamilienhäuser, die Teil der Wohninsel im nördlichen Bereich sind. Drei freistehende Einfamilienhäuser sollen die bereits weitestgehend eingefallene Halle 11 ersetzen und dabei in ihrer Summe doch nicht über die ehemalige Kubatur hinaustreten. Die Wohngebäude sind für dauerhaftes Wohnen konzipiert und dienen als private Residenzen für Einzelpersonen oder Familien in naturnaher Umgebung. Es wird ein gestalteter Waldrand ausgebildet. Hinter den Häusern soll sich ein Grünraum in Form eines Obstgartens als Teil des produktiven Grüns erstrecken. Der sanfte Übergang in den Wald soll somit eine harmonische Verbindung zwischen den unterschiedlichen Biotopen herstellen und ein naturnahes Wohngefühl fördern.

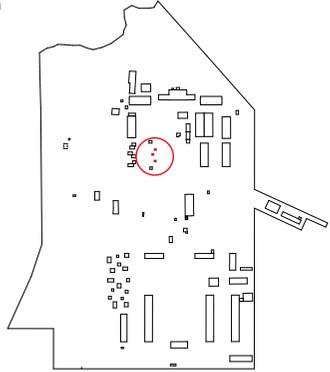


Geschossigkeit: I, II

Kapazität: 3 Privathäuser

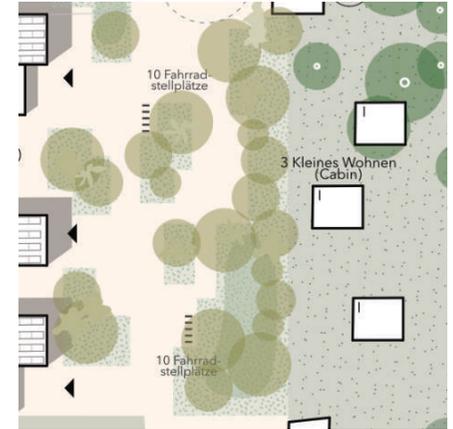
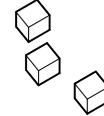


12



kleinteiliges Wohnen ehem. Garage (unbeheizt)

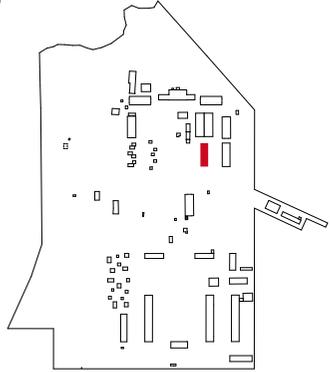
Der nördliche Bereich des Geländes dient vorwiegend dem dauerhaften Wohnen. Dies bedeutet eine deutliche Fortschreibung der ehemals hauptsächlich dem Unterstellen und Instandhalten militärischer Fahrzeuge dienenden Gebäudestruktur. Für das ehemalige, heute bereits weitestgehend verloren gegangene Gebäude 12 sollen einzelne, kleine Wohngebäude entstehen. Gemeinsam mit den Gebäuden 65 und 66 entsteht somit eine typologisch verwandte Nachbarschaft.



Geschossigkeit: I

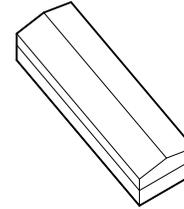
Kapazität: 3 Privathäuser

13



Gästhaus Nord I ehem. Garage (unbeheizt)

Gebäude 13 beherbergt das erste Gästehaus des Nordteils, das Besucher willkommen heißt, die das Zusammenspiel von Natur, Kultur und Kreativität erleben möchten. Die Erschließung erfolgt von Osten, wodurch eine klare und funktionale Anbindung an das Gelände gewährleistet wird. Zwischen Gebäude 13 und dem benachbarten Gebäude 14 wird eine Flächenentsiegelung durchgeführt, die zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Wasserretention beiträgt. Diese Maßnahme lockert die vorher strenge Struktur des Areals auf, lässt aber die militärische Vergangenheit weiterhin erkennbar. Ein besonderes Merkmal von Gebäude 13 ist das integrierte Restaurant.



Geschossigkeit: II

BGF: 1652 m² (Bestand)

Kapazität:

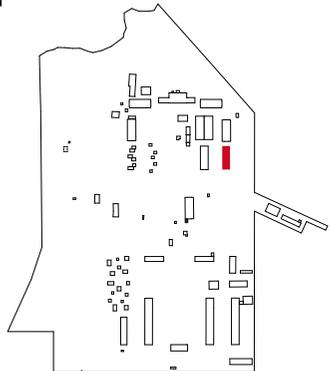
12 Einheiten / 24 Personen

150 Plätze (Restaurant)

Arbeitsplätze: 6+8

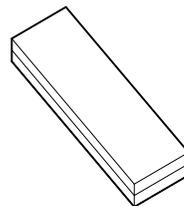


14



Gästhaus Nord II ehem. Garage (unbeheizt)

Gebäude 14 ist als Fortsetzung der Nutzung von Gebäude 13 als Gästehaus eng mit diesem verbunden. Neben der ökologischen Bedeutung einer Flächenentsiegelung soll die Auflockerung der strengen Raumatmosphäre zugleich die Ablesbarkeit der militärischen Vergangenheit und des damit einhergehenden Geländecharakters fortschreiben.

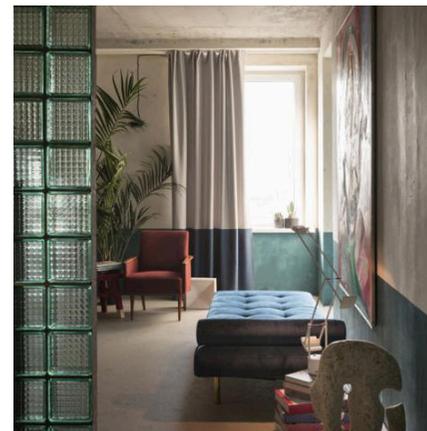


Geschossigkeit: II

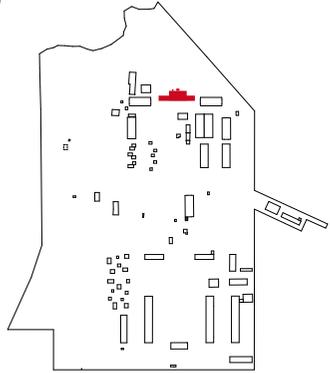
BGF: 1654 m² (Bestand)

Kapazität: 41 Einheiten / 82 Personen

Arbeitsplätze: 12

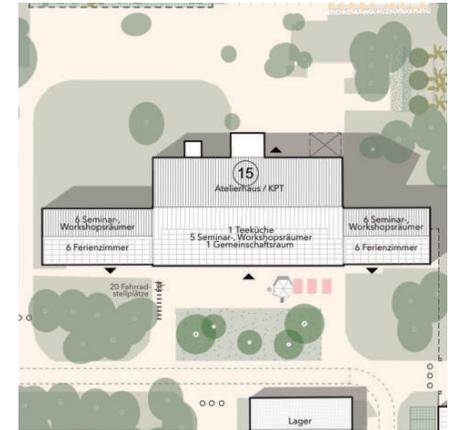
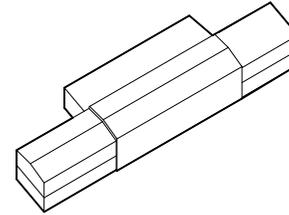


15



Atelierhaus / KPT ehem. KfZ-Werkstatt

Die Geschichte des Geländes ist besonders eng mit diesem Gebäude verbunden. Ursprünglich Teil der KfZ Werkstatt und sowohl zur Reparatur militärischer als auch landwirtschaftlicher Fahrzeuge genutzt, diente die „Halle 15“ bereits zu Zeiten der Unterstützung der Vorbesitzer als Sitz des KPT e.V., war Ort der ersten Kunst- und Kultur-Veranstaltungen und wurde damit zum Ausgangspunkt aller Entwicklungen. Diese Nutzung soll erhalten und in die Zukunft fortgeschrieben werden. Das Gebäude beherbergt Funktionen wie einen multifunktionalen Saal für Versammlungen, Vorträge, Workshops, eine Gemeinschaftsküche und Ferienzimmer – ein Ort, der das Leben auf dem Gelände perfekt unterstützt und für alle Vereinsmitglieder weiterhin öffnet. Der hinter dem Gebäude befindliche Außenbereich erweitert die Aktivitätsmöglichkeiten, dient primär als Treffpunkt und wird um einen Nutzgarten ergänzt.



Geschossigkeit: II

BGF: 1886 m²

Kapazität:

12 Ferienzimmer / 16 Personen,

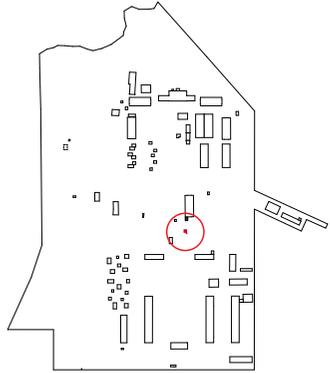
12 Seminar- und Workshopräume,

Raum für 379 Besucher:innen

Arbeitsplätze: 1

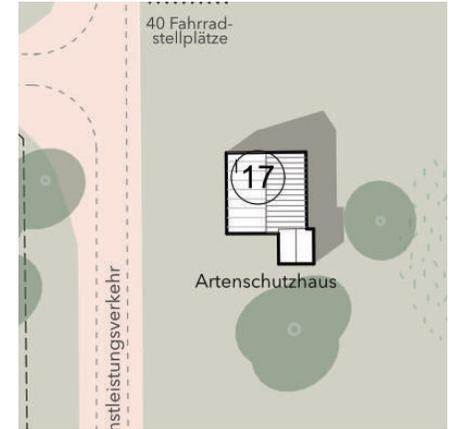


17



Artenschutzhaus
ehem. Feuerwehrgebäude

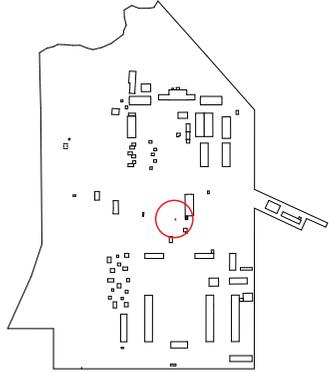
Für Lebensstätten, die nicht erhalten werden können, wird das ehemalige Feuerwehrgebäude mit Schlauchturm zu einem Artenschutzhaus umgebaut. Der Bau soll vor allem für Rauchschnalben optimiert werden, der Schlauchturm um Ersatzlebensstätten für Fledermäuse, Mauersegler und andere Nischenbrüter und ggf. für Mehlschnalben ausgestattet werden (vgl. Artenschutzbericht).



Geschossigkeit: I-III

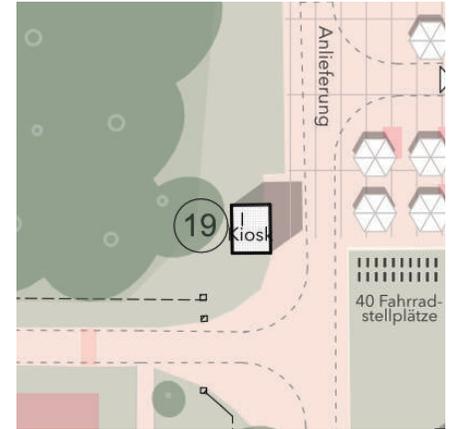
BGF: 100 m²

19



Kiosk ehem. Wachgebäude

Dieses kleine Gebäude befindet sich im Herzen des Gebietes. Als Treffpunkt hat es eine zentrale Bedeutung wie es auch Orientierung auf dem Gelände bietet. Die Nutzung als Kiosk setzt das Leben einer kleinen Struktur harmonisch fort und füllt es aus. Damit steht der kleine Bau in einer Tradition mit den Trinkhallen des Ruhrgebiets, Kölner Büdchen, Wiener Kiosken, Berliner Spätis, gar dem Hamburger „Zuhör-Kiosk“ und bietet Raum für eine kleine Unterbrechung. Zudem liegt der Kiosk im Kunstweg zwischen der Galerie (Gebäude 53) und der Kette von Bunkern, was ihn zu einem idealen Ort macht, um eine kleine Pause einzulegen und die kreative Atmosphäre des Areals zu genießen.

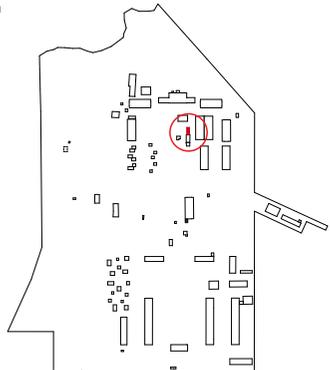


Geschossigkeit: I

BGF: 16 m²

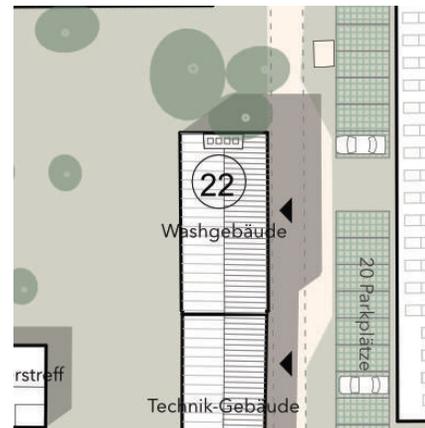
Arbeitsplätze: 1

22



Waschgebäude ehem. Heizhaus

Das Waschgebäude erfüllt eine stark utilitaristische Funktion und ist darauf ausgelegt, die praktischen Bedürfnisse der gesamten Gemeinschaft zu unterstützen. Im nördlichen Teil des Areals gelegen, dient es den Bewohner:innen des gesamten Gebiets als zentraler Wasch- und Wäscheraum. Dabei liegt der Fokus auf einer nachhaltigen Gestaltung: Durch den Einsatz ressourcenschonender Technologien wie energieeffiziente Geräte und Wassersparsysteme kann das Gebäude zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks beitragen.



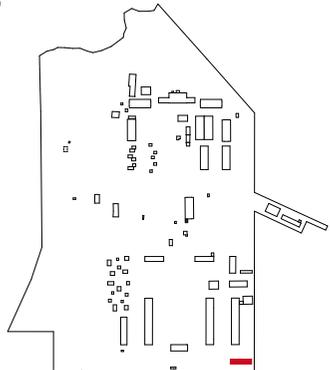
Geschossigkeit: 1

BGF: 138 m²

Arbeitsplätze: 4



23



Kino ehem. Klubgebäude

Das geplante multifunktionale Veranstaltungsgebäude soll an der Stelle des ehemaligen Gebäudes 23 errichtet werden. Damit nimmt der Bau eine strategisch günstige Lage ein, die sowohl in der Nähe des Eingangsbereichs als auch etwas abseits von anderen Gebäuden liegt. Dies schafft eine gewisse Abgeschlossenheit, die durch einen eigenen Vorplatz und eine angrenzende Grünfläche betont wird.

Neben Filmvorführungen soll ein multifunktionaler Raum für verschiedene kulturelle Veranstaltungen entstehen. Ein Ton- und Filmstudio ist ebenso vorgesehen und kann die Nutzungsmöglichkeiten nochmals um eine produktive Komponente erweitern, sodass der Raum zu einem Zentrum für kreative audiovisuelle Projekte wird.

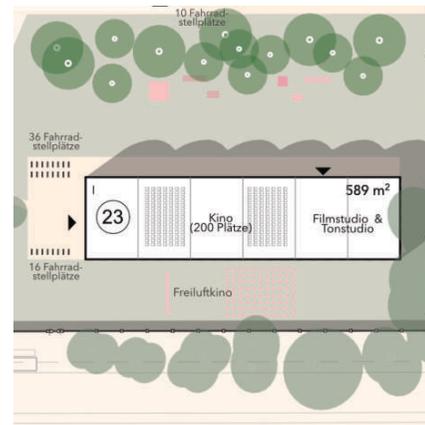
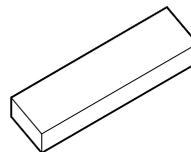
Ein separater Eingang auf das Gelände und direkt zum Gebäude, der in der Vergangenheit bereits existierte, soll wieder geöffnet werden. Damit wird die bereits zu Nutzungszeiten der Kaserne bestehende und vielfach genutzte Verbindung zur Siedlung wiederhergestellt und das Gemeindeleben bereichert.

Geschossigkeit: 1

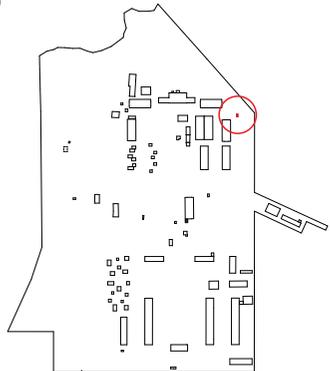
BGF: 589 m²

Kapazität: 200 Plätze

Arbeitsplätze: 1

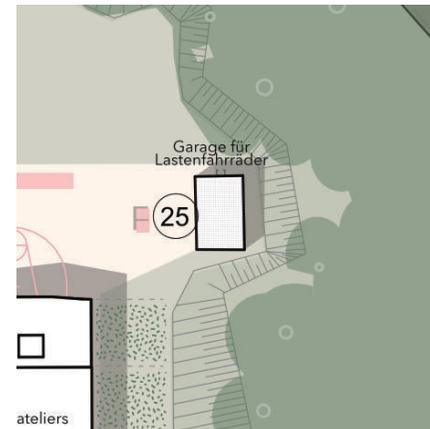


25



Garage für Lastenfahrräder
ehem. Lagergebäude allgemein

Die bereits bestehende, kleinere Garage im nördlichen Teil des Areals wird in eine Mobilitätsstätte für gemeinschaftlich genutzte Lastenfahrräder umgewandelt. Die Garage eignet sich ideal als Abstell- und Verleihstation für Sharing-Lastenfahrräder, die den Bewohner:innen der Kunstateliers zur Verfügung stehen.

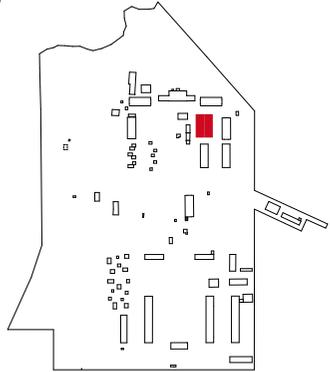


Geschossigkeit: 1

BGF: 43 m²



40

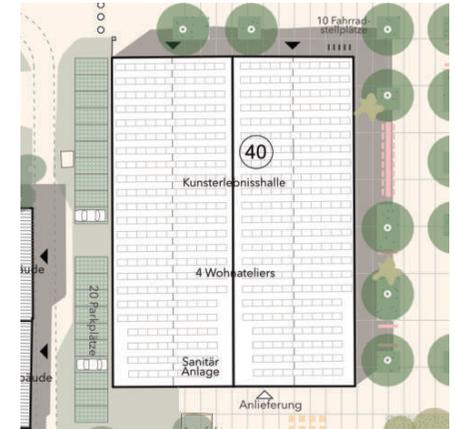
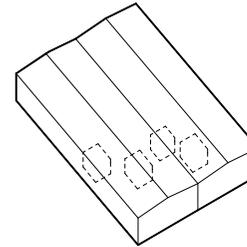


Kunsterlebnishalle

ehem. Mehrzweckgebäude mit Lagerräumen

Die Typologie des Bestandes vereint einen Hallenraum mit einem zweigeschossigen Bürotrakt. Es ist vorgesehen, diesen Bau als Zentrum für Kunstproduktion, Medien und gemeinschaftliches Zusammenleben auszubauen. Die Halle im nördlichen Bereich soll von einem diversen Team kreativer Köpfe betrieben werden, das sich zum Ziel gesetzt hat, ein einzigartiges und zugängliches Kunsterlebnis zu schaffen, in dem Lernen, Unterhaltung und Kunst auf inspirierende Weise miteinander verschmelzen.

Ein besonderes Merkmal sind die experimentellen Wohneinheiten, die als Teil der Installation in der Doppelhalle integriert werden und neue Formen des Wohnens erkunden sollen. Die Kunsterlebnishalle zeichnet sich durch eine bewusst flexible Gestaltung in Form und Nutzung aus, um den Prinzipien einer behutsamen und anpassungsfähigen Entwicklung des Gebiets gerecht zu werden.



Geschossigkeit: I

BGF: 1818 m²

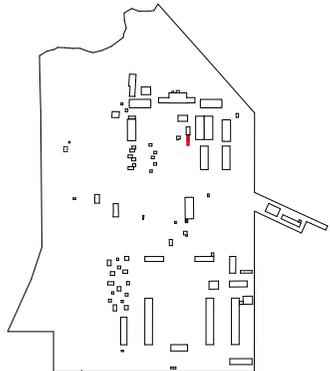
Kapazität:

4 Wohnateliers / 12 Personen

Kapazität: für 85 Besucher:innen

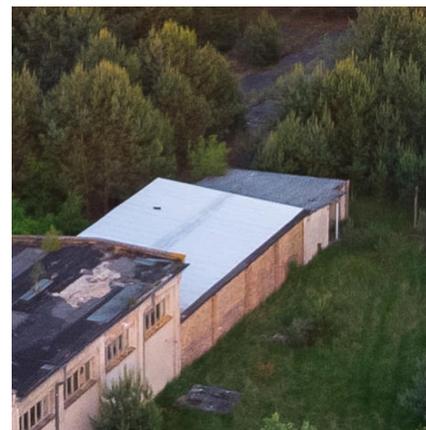
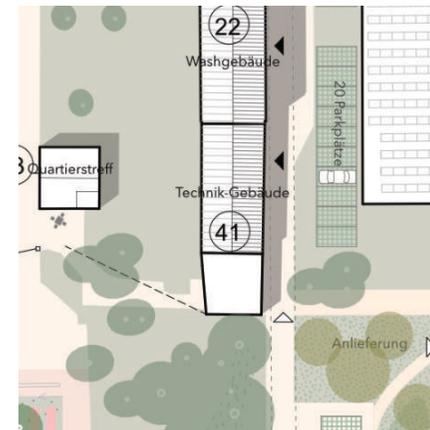
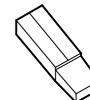
Arbeitsplätze: 3

41



Technik-Gebäude
ehem. Lagergebäude allgemein

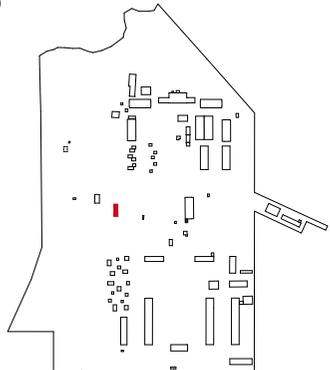
Dieses Gebäude soll künftig der Unterbringung technischer Anlagen und Sicherung der Erschließung des Geländes mit allen Medien dienen.



Geschossigkeit: 1

BGF: 125 m2

48



großer Bunker ehem. Bunker

Die bauliche Anlage 48 ist der größte aus der Kette der verschiedenen Bunker, die man auf der Kunstpromenade entdecken kann. Der Vorplatz unterstreicht seine Bedeutung und bildet einen entscheidenden Wahrnehmungsraum. Außerdem spielt er eine Rolle als Versammlungsraum vor Veranstaltungen.

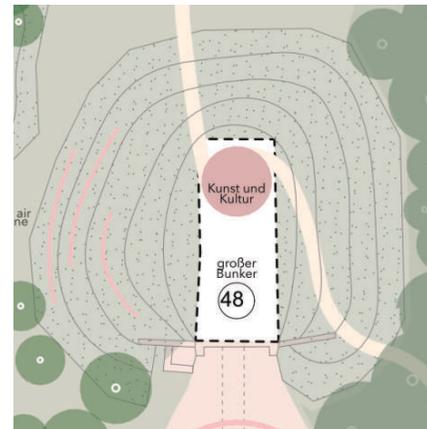
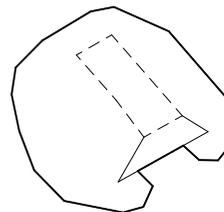
Der Bunker soll als einzigartiger Raum für künstlerische Installationen und Performances genutzt werden. Mit seiner authentischen, rauen Atmosphäre bietet der Bau Künstlern eine außergewöhnliche Bühne gerade auch für experimentelle Kunstprojekte. Die dicken Wände und die isolierte Umgebung schaffen ideale Bedingungen für immersive Kunstwerke, audiovisuelle Installationen und intime Performances, die von der besonderen Akustik und Atmosphäre des Raums profitieren und zugleich einer Abschirmung gegenüber der Außenwelt bedürfen.

Der Außenbereich zwischen den Bunkern 48 und 61 ist als „Open-Air-Theater“ konzipiert, eine einzigartige Bühne für Aufführungen und Veranstaltungen. Umgeben von Wald und Natur, bietet dieser Ort eine inspirierende Kulisse, die das Zusammenspiel von Kunst und Natur fördert.

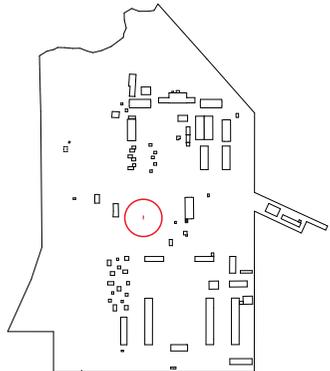
Geschossigkeit: I

BGF: 304 m2

Kapazität: für 127 Besucher:innen

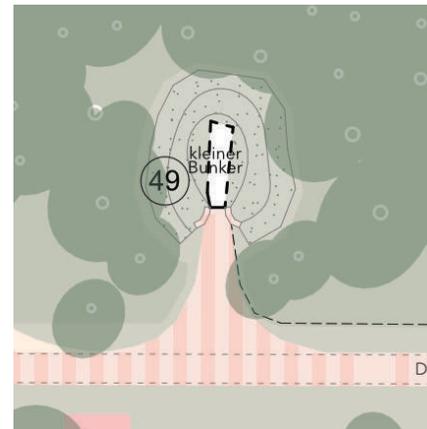


49



kleiner Bunker
ehem. Feldbunker

Der kleine Bunker befindet sich an der Kunstpromenade und hat somit eine kulturelle Funktion. Der Bau wird als besonderer Ausstellungsraum für kleinformatige Werke konzipiert und kann hiermit eine intime und einzigartige Atmosphäre für die Präsentation von Kunst bieten.

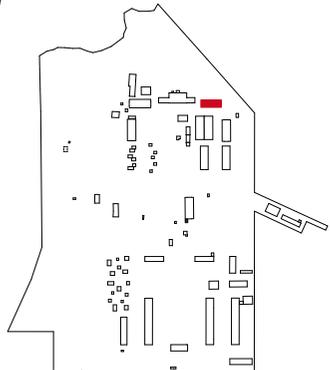


Geschossigkeit: I

BGF: 18 m²

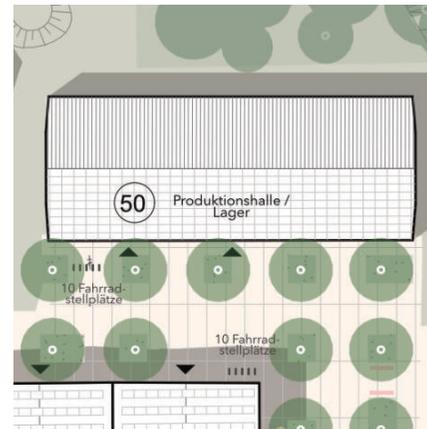
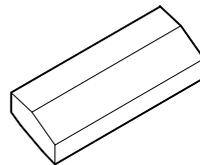
Kapazität: für 8 Besucher:innen

50



Produktionshalle
ehem. Garage (unbeheizt)

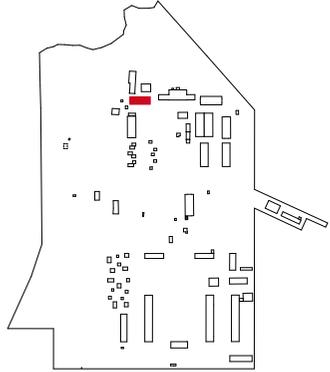
Die Produktionshalle wird als Gemeinschaftswerkstatt für die Bewohner:innen der nördlichen Bereiche des Areals konzipiert. Sie bietet Platz für verschiedene handwerkliche Tätigkeiten, insbesondere für Holzarbeiten, Metallbearbeitung und kreative Projekte. Die Halle soll mit modernen Werkzeugen und Maschinen ausgestattet werden, die den Nutzer:innen eine breite Palette an Möglichkeiten für eigene Projekte und handwerkliche Arbeiten bieten. Der Vorplatz vor dem Gebäude wird teilweise entsiegelt sein, um mehr Grün und Retentionsflächen zu bieten. Versiegelte Flächen werden teilweise erhalten, um dennoch die Möglichkeit zum Arbeiten im Außenbereich anzubieten und den Charakter des Platzes zu bewahren.



Geschossigkeit: 1
BGF: 823 m2
Arbeitsplätze: 1

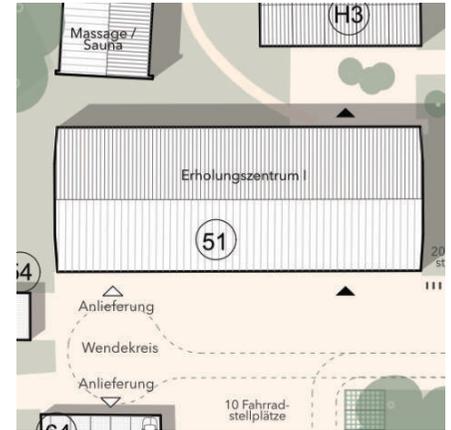
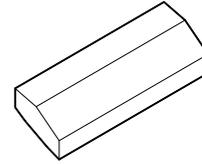


51



Erholungszentrum I ehem. Garage (unbeheizt)

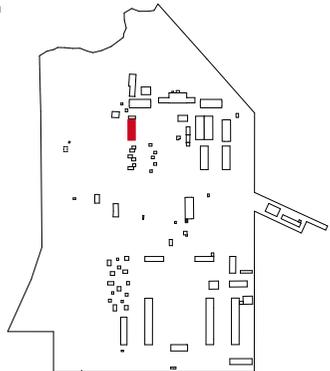
Das Gebäude 51 soll Hauptgebäude des Erholungszentrums werden, zu dem auch die Gebäude 55, 75 und H3 gehören. Das Gebäude hat einen vorgelagerten Platz, der der Adressbildung zuträglich ist und die Besucher:innen empfängt. Die Ausrichtung des Baukörpers schützt zudem den privateren Teil des Erholungszentrums. Die gegebene Grundfläche genügt, um verschiedene Arten von Spa- und Wellnessanwendungen einschließlich der erforderlichen Nebenräume unterzubringen.



Geschossigkeit: I
BGF: 822 m²
Kapazität: für 53 Besucher:innen
Arbeitsplätze: 5

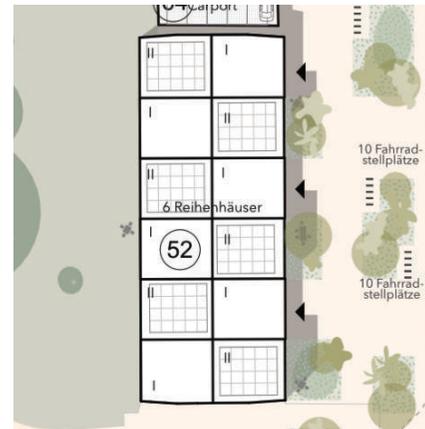
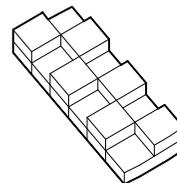


52



Reihenhäuser ehem. Garage (unbeheizt)

Auf dem Gelände der ehemaligen Garagenhalle 52, im ruhigen, südlichen Teil des Areals, soll eine nachhaltige Wohnanlage in Form von 1- bis 2-geschossigen Reihenhäusern entstehen. Diese Wohneinheiten sind für eine dauerhafte Nutzung als Wohnraum konzipiert und bieten sowohl Einzelpersonen als auch Familien ein naturnahes und gemeinschaftsorientiertes Lebensumfeld. Umgeben von Grünflächen und in direkter Nähe zur Natur, bieten die Häuser eine hohe Wohnqualität in einer abgeschiedenen und ruhigen Lage.



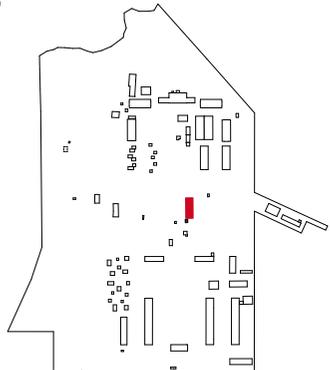
Geschossigkeit: I, II

BGF: 823 m²

Kapazität: 6 Reihenhäuser

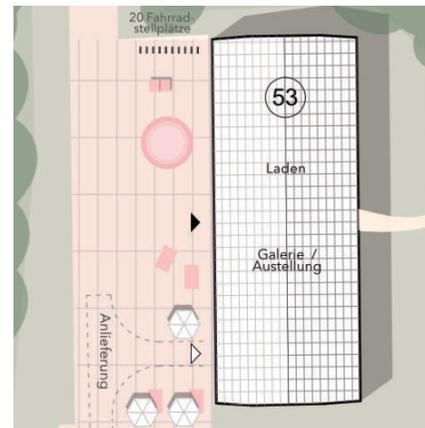
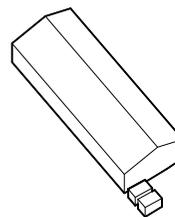


53



Galerie ehem. Garage (unbeheizt)

Die Galerie befindet sich in zentraler Lage auf dem Gelände und bildet einen wichtigen Knotenpunkt auf der öffentlichen Kunstpromenade, die durch das Gebiet führt. Das Gebäude beherbergt eine Galerie und dient als Treffpunkt für Besucher:innen, Anwohner:innen und Kunstinteressierte. Das Gebäude selbst zeichnet sich durch seine flexible Architektur aus, die unterschiedliche Ausstellungskonzepte und Installationen zulässt. Sowohl kleinere, intime Ausstellungen als auch groß angelegte Kunstprojekte können hier realisiert werden. Die offene Raumstruktur ermöglicht es, den Innenraum je nach Bedarf anzupassen und verschiedene Szenarien für Kunstinstallationen zu schaffen, um eine dynamische und wechselnde Nutzung zu gewährleisten.



Geschossigkeit: 1

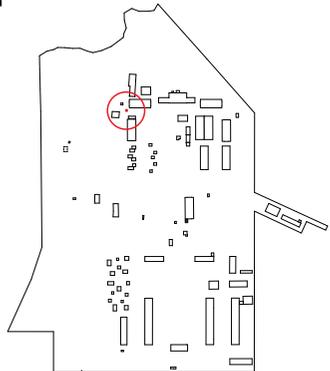
BGF: 823 m²

Arbeitsplätze: 2

Kapazität: für 468 Besucher:innen



54

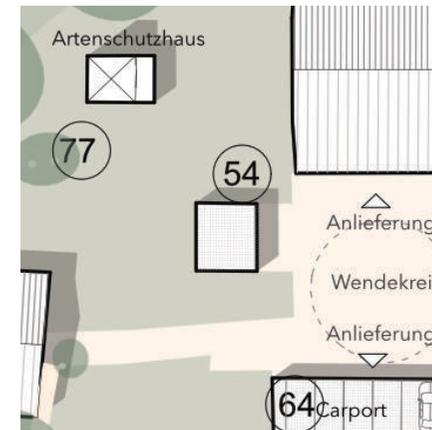


Carport I

ehem. Lagergebäude allgemein

Der Carport wird aus der bestehenden Betonstruktur entwickelt und bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Darüber hinaus kann der Carport als multifunktionaler Raum genutzt werden, z. B. für Fahrräder, kleine Lagerflächen oder als Überdachung für gemeinschaftliche Aktivitäten im Freien. Die Nutzung ist in Zusammenhang mit dem zweiten Carport (Gebäude 64) zu sehen.

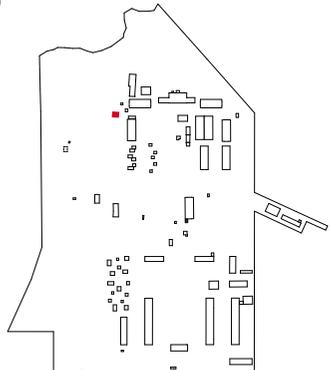


Geschossigkeit: I

BGF: 30 m²

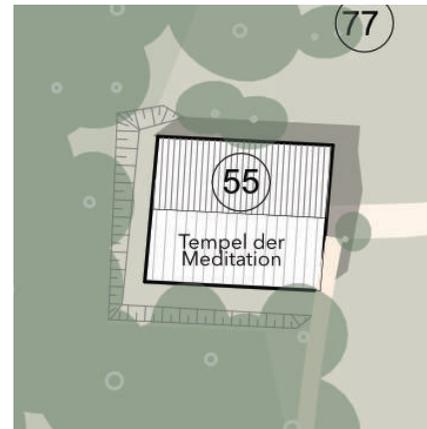
Kapazität: 2 Parkplätze

55



Tempel der Meditation
ehem. Lagergebäude allgemein

Zusammen mit den Gebäuden 51, 75 und H3 ist das Gebäude 55 Teil des Erholungszentrums, das sich im nördlichen Teil des Areals, in unmittelbarer Nähe zum Wald befindet. Für die neue Nutzung soll das bestehende Gebäude in einen multifunktionalen Raum umgewandelt werden, in dem verschiedenen Techniken der Besinnung, hauptsächlich Meditationspraxis, erprobt werden können. Dieser Ort dient als Zugang zur inneren Ruhe und zur Förderung von Achtsamkeit in einer abgeschiedenen Umgebung.

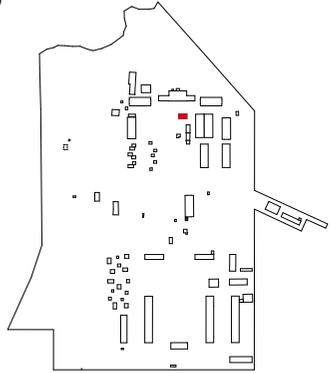


Geschossigkeit: I

BGF: 191 m2

Kapazität: für 12 Besucher:innen

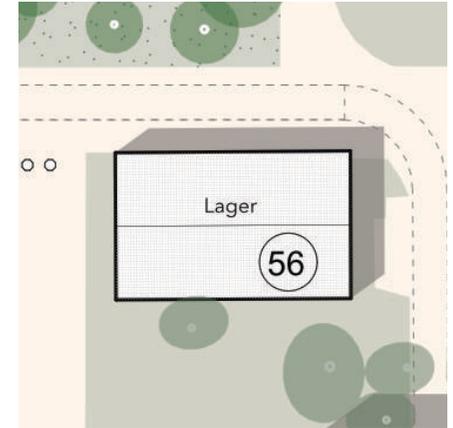
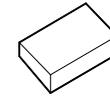
56



Lager
ehem. Lagergebäude allgemein

Das Lager wird als vielseitiger Raum konzipiert, der den Bewohner:innen des Areals zur Verfügung steht. Es dient als Aufbewahrungsort für persönliche Gegenstände, saisonale Artikel und Freizeitbedarf. Hierfür soll der Bestand mit minimalen Maßnahmen gesichert werden.

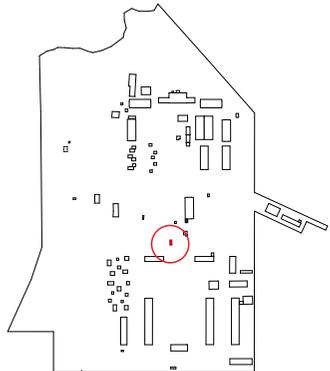
Das Lager befindet sich vor Gebäude 15 und in der Nähe von Gebäude 50, was eine praktische Anbindung gewährleistet. Zudem kann es Möbel für verschiedene Veranstaltungen der lokalen Gemeinschaft aufnehmen und so die Nutzungsmöglichkeiten erweitern.



Geschossigkeit: 1

BGF: 258 m2

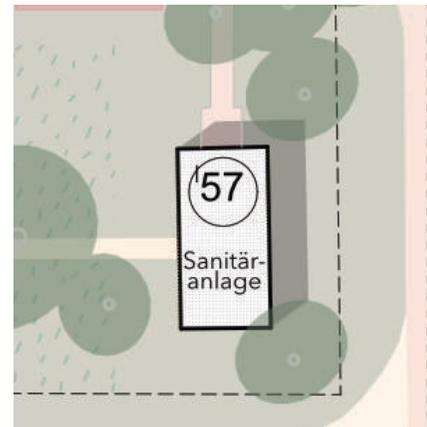
57



Sanitäranlage
ehem. Sozialgebäude

Die Sanitäranlage wird im bestehenden Gebäude zentral auf dem Grundstück eingerichtet, in unmittelbarer Nähe zum Campingbereich. Diese Lage gewährleistet einen bequemen Zugang für die Besucher:innen des Areals.

Zusätzlich wird die Anlage um Trockentoiletten erweitert, um den Bedürfnissen der Gäst:innen gerecht zu werden. Zudem sind auch Babycare-Einrichtungen vorgesehen, die eine familienfreundliche Nutzung des Areals unterstützen und den Komfort für alle Besucher:innen erhöhen.

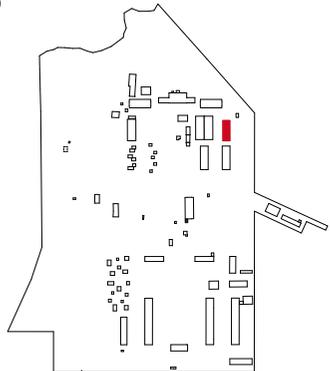


Geschossigkeit: I

BGF: 86 m²



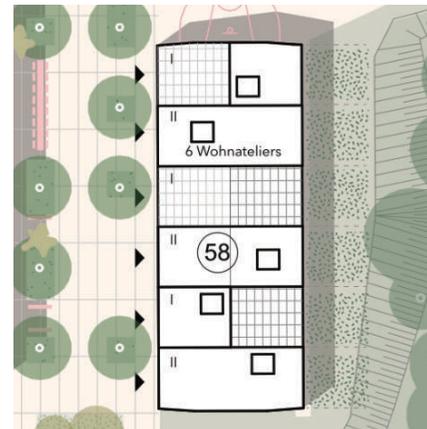
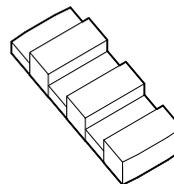
58



Wohnateliers ehem. Garage (unbeheizt)

Die Wohnateliers sind für langfristige Aufenthalte konzipiert und befinden sich in der Nähe der Kunsterlebnishalle (Gebäude 40) und der Produktionshalle (Gebäude 50). Jede Einheit bietet Wohnraum und funktionale Arbeitsbereiche, um den Bedürfnissen von Künstler:innen und Kreativen gerecht zu werden. Hierbei bleibt die Struktur des Bestandes erhalten und soll in eine Reihenhaustypologie übertragen werden.

Die Anordnung der Baufelder dient der Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten. Die Wohnateliers sollen hierin eine ausgewogene Lebens- und Arbeitsumgebung fördern. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil des Projekts, das eine kreative Gemeinschaft unterstützt. Hinter den Ateliers befinden sich direkt der Wald, ein sehr ruhiger und inspirierender Ort.



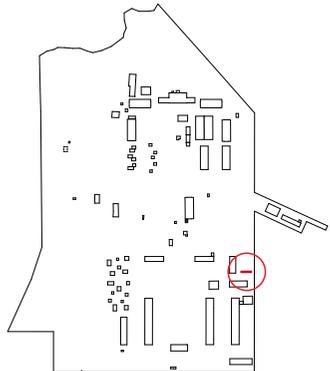
Geschossigkeit: I, II

BGF: 1238 m²

Kapazität: 6 Wohnateliers



59



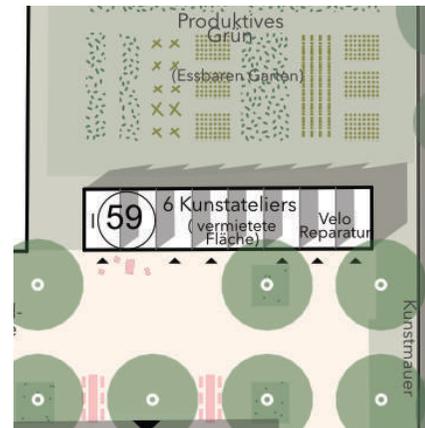
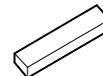
Kunstateliers

ehem. Garage (unbeheizt)

Die Kunstateliers bestehen aus sechs privaten Werkstätten, die in der bestehenden Struktur der alten Garagen eingerichtet werden können. Diese Ateliers sollen Künstler:innen und Kreativen die Möglichkeit bieten, ihre individuellen Projekte in einem inspirierenden Umfeld zu verwirklichen. Jeder Raum ist so gestaltet, dass er eine flexible Nutzung ermöglicht und ausreichend Platz für verschiedene künstlerische Ausdrucksformen bietet.

Zusätzlich zu den Kunstateliers können zwei weitere ehemalige Garagen für eine Werkstatt genutzt werden. Dieser Bereich ergänzt die kreative Atmosphäre und bietet den Bewohner:innen und Besucher:innen die Möglichkeit, ihre Fahrräder in Eigenleistung zu reparieren.

Im Vorbereich der Kunstateliers entsteht ein einladender Platz, der es ermöglicht, auch im Freien zu arbeiten und somit das kreative Schaffen nach außen zu erweitern. Dieser Vorplatz wird Teil des Erlebnisses im Kreativ-Gewerbe-Hof und soll den Austausch zwischen Künstler:innen und Besucher:innen fördern.



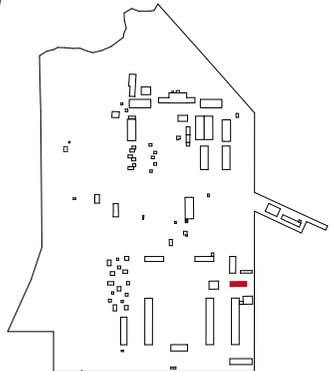
Geschossigkeit: I

BGF: 133 m²

Kapazität: 6 Kunstateliers

Arbeitsplätze: 1

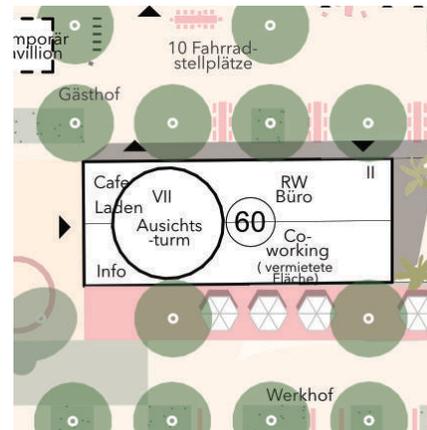
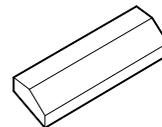
60



Willkommenszentrum
ehem. Lagergebäude allgemein

Das Willkommenszentrum vereint eine Vielzahl von Verwaltungsfunktionen, Co-Working-Spaces, ein Café, einen Laden und einen Infopoint. Zusätzlich könnte ein temporärer Aussichtsturm integriert werden. Als Herzstück des Kreativ-Gewerbehofes und somit eines der ersten zu realisierenden Bauvorhaben, soll dieser Bereich die Grundidee und Vision von Projekt WARP erlebbar und mit allen Sinnen erfahrbar machen.

Das Außenbereich soll durch eine lockere Anordnung von Bäumen ergänzt werden, Arbeitsmöglichkeiten draußen schaffen und die den Raum auflockern zu einem als angenehm empfundenen Mikroklima beitragen. Die harmonische Integration von Grünflächen und Sitzbereichen soll insgesamt eine einladende Atmosphäre schaffen.



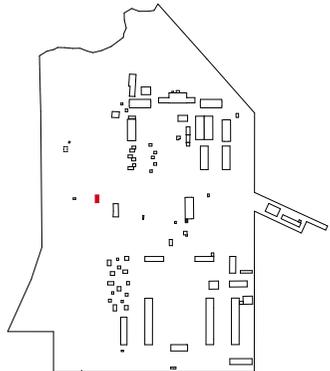
Geschossigkeit: I

BGF: 477 m2

Arbeitsplätze: 6

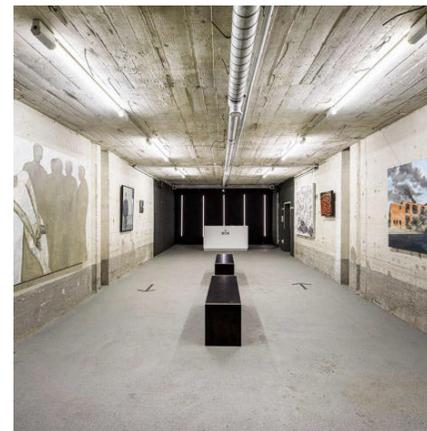
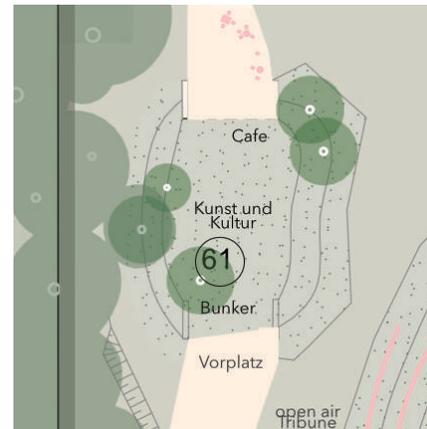
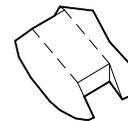


61



Bunker ehem. Prüfbunker

Dieser Bunker ist von der Größe her der zweitgrößte und direkt an der Kunstpromenade gelegen. Als Durchfahrtbunker zeichnet er sich dadurch aus, dass er beidseitig Zugang bietet. An der südlichen Seite verfügt er über einen Vorplatz, während er sich gen Norden zum Wald hin öffnet. Auf dieser Seite soll ein kleines Café die Besucher:innen zu einer kurzen Pause einladen und auch der Versorgung bei Veranstaltungen auf dem Freigelände zwischen den ehemaligen Bunkeranlagen dienen. Im Inneren ist der Bau flexibel nutzbar für Ausstellungen, Installationen und Performances. Zusammen mit dem benachbarten Bunker (Gebäude 48) bildet sich eine Senke, die als Freiluftbühne genutzt werden soll.

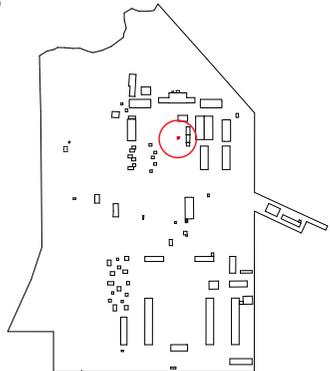


Geschossigkeit: I

BGF: 181 m²

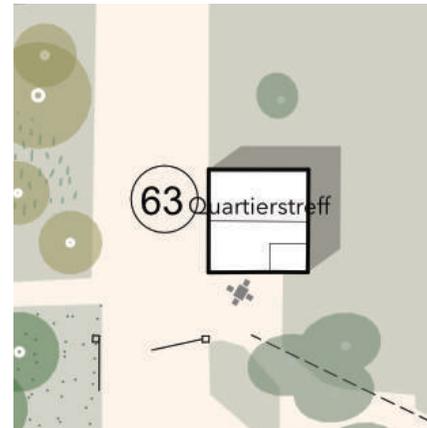
Kapazität: für 76 Besucher:innen

63



Quartierstreff ehem. Wachgebäude

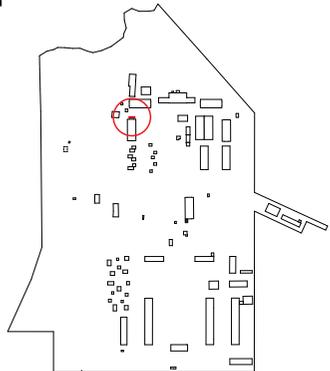
Ein kleiner, zurückgezogener Treffpunkt im nördlichen Bereich soll künftig in Gebäude 63 die Nutzung aufnehmen. Mit Ausschank stärkt und bereichert diese Form der Nutzung das soziale Leben der festen Bewohner:innen des Gebiets. Die kompakte Größe und die zentrale Lage entlang des Fußgängerweges machen diesen Ort zu einem sozialen Herzstück, das Gemeinschaft und Interaktion fördert. Hier können sich die Bewohner:innen treffen, entspannen und den Austausch untereinander genießen. Der Betrieb soll durch die vor Ort Lebenden organisiert und sichergestellt werden.



Geschossigkeit: 1
BGF: 57 m²
Kapazität: 10 Plätze
Arbeitsplätze: 1



64



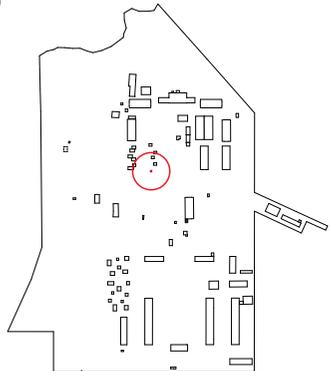
Carport II
ehem. Garage (PKW)

Die bestehende robuste Betonstruktur bietet Platz für bis zu fünf Autos. Die Stellplätze sind sowohl den privaten Wohnhäusern als auch dem Erholungszentrum zugeordnet. Auch die Möglichkeiten eines Carsharings sollen hier mit integriert und somit ein Beitrag nachhaltiger Mobilität geleistet werden.



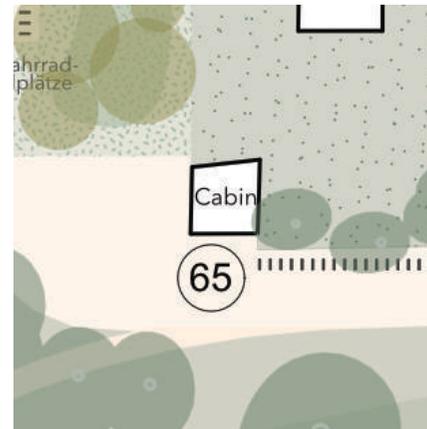
Geschossigkeit: I
BGF: 77 m²
Kapazität: 5 Parkplätze

65



Cabin I
ehem. Wachgebäude

Gebäude 65 eignet sich hervorragend als Typologie für eine kleinteilige Nutzung, die auf die bestehende Struktur angepasst werden kann. Zusammen mit Gebäude 66 und der zu errichtenden kleinteiligen Wohnbebauung im Baufeld Gebäude 12, bildet das Gebäude eine auch typologisch verbundene Nachbarschaft. Diese Gruppe von Gebäuden schafft eine harmonische Einheit und fördert ein kompaktes, naturnahes Wohnen auf dem Gelände.



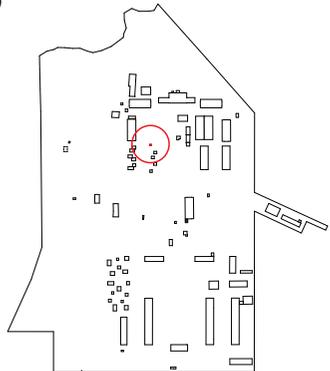
Geschossigkeit: 1

BGF: 26 m²

Kapazität: 1 WE

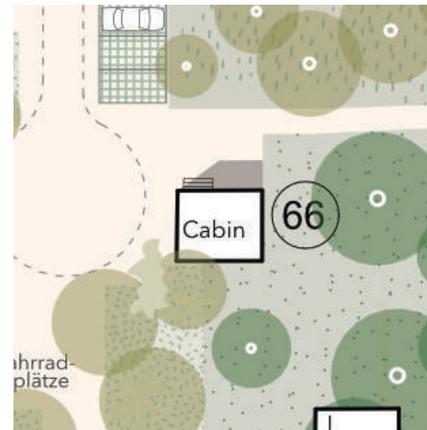


66

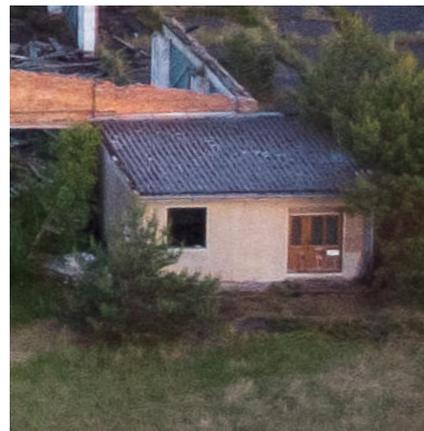


Cabin II
ehem. Lagergebäude allgemein

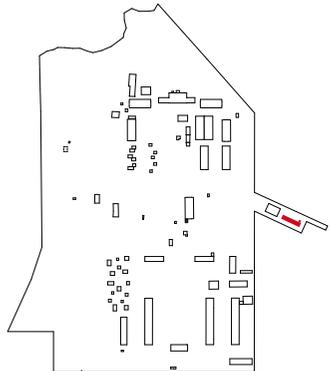
Gebäude 66 bildet mit Gebäude 65 eine Nachbarschaft kleiner Häuser für eine private Wohnnutzung (s. ebd.).



Geschossigkeit: I
BGF: 33 m²
Kapazität: 1 WE

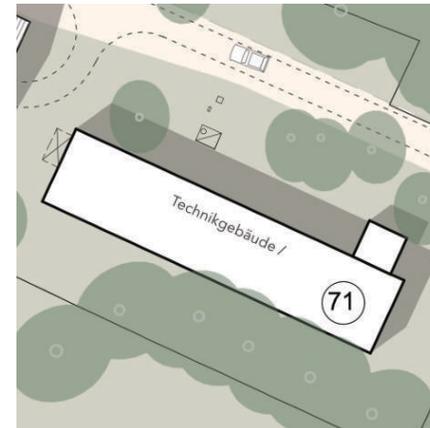


71



Technikgebäude
ehem. Heizhaus

Die Nutzung der baulichen Anlage soll fortgeführt
und die Erschließung des Grundstücks mit allen
Medien somit sichergestellt werden.



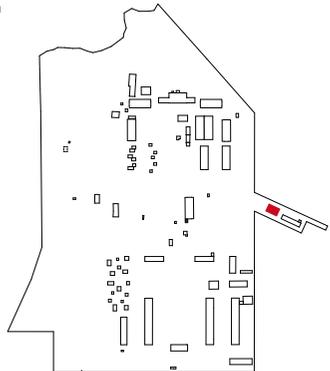
Geschossigkeit: 1

BGF: 423 m²

Arbeitsplätze: 2

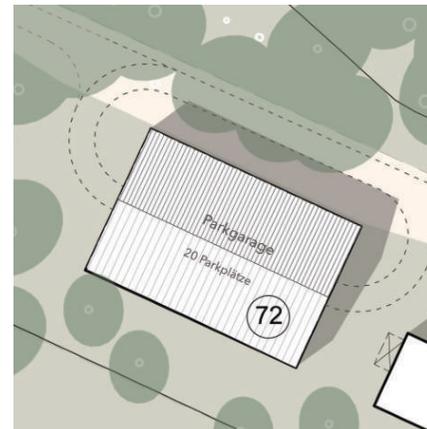


72



Parkgarage ehem. Kohlelager

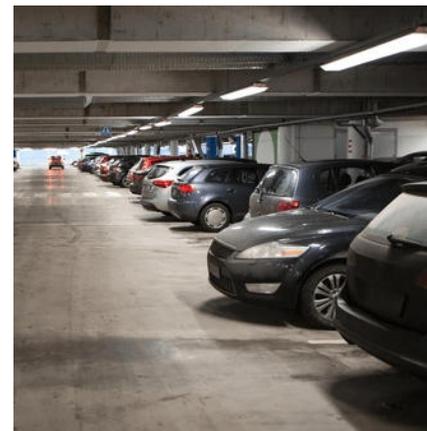
Die bestehende Struktur, an der östlichen Grenze des Grundstücks gelegen, ist ideal geeignet, um als überdachte Garage zu dienen, ohne umfangreiche Umbauten zu erfordern. Da das Ziel darin besteht, die Anzahl der Autos auf dem Gelände selbst so gering wie möglich zu halten, bietet dieses Gebäude Platz für rund 20 Fahrzeuge und dient zum Umstieg auf das Fahrrad bzw. der fußläufigen Erschließung der sich vor allem in Norden des Areals konzentrierten Wohngebäude.



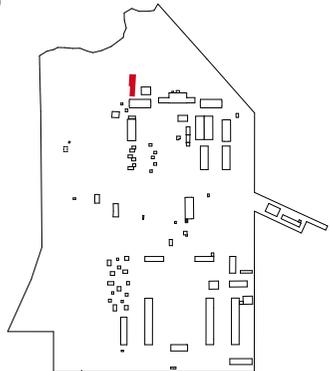
Geschossigkeit: I

BGF: 498 m²

Kapazität: 20 Parkplätze

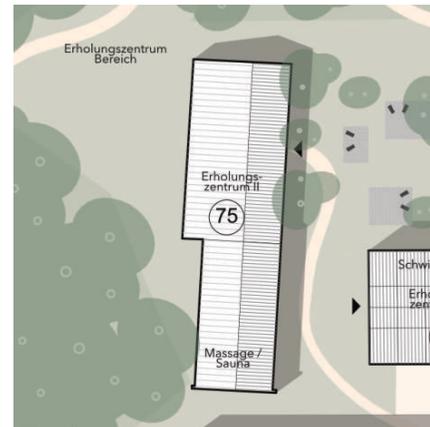
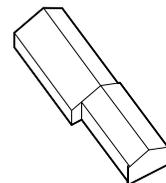


75



Erholungszentrum II ehem. Lagergebäude allgemein

Gebäude 75, das nördlichste und am nächsten zur Küste gelegene Bauwerk, ist Teil des Erholungszentrums. Eingebettet in die umgebende Natur bietet es nach der Instandsetzung eine Oase der Entspannung und Erholung. Das Gebäude soll verschiedene Wellness-Funktionen beherbergen, darunter einen Bewegungsraum und diverse Therapieflächen, die darauf abzielen, Körper und Geist in Einklang zu bringen und den Besuchern eine Auszeit vom Alltag zu ermöglichen. Hierfür soll die heute geschlossene Fassade dezidierte Öffnungen zum Ausblick in den an diesem Ort als ruhige Landschaft konzipierten Wald erhalten.



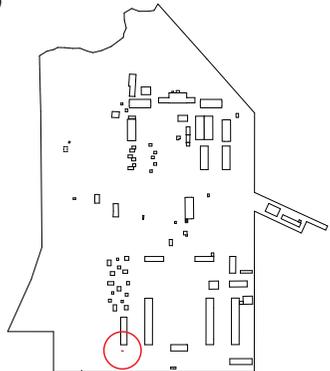
Geschossigkeit: I

BGF: 601 m²

Kapazität: für 39 Besucher:innen

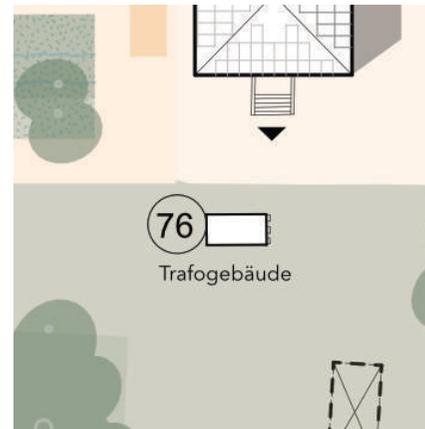


76



Trafogebäude

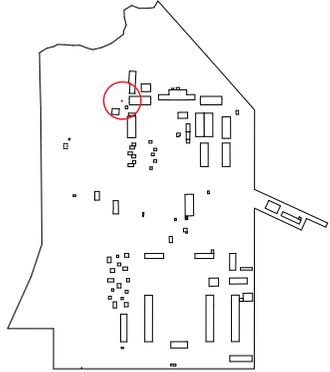
Die bauliche Anlage wurde bereits als Trafogebäude errichtet und soll auch weiterhin für die Mittelspannungsübergabestation genutzt werden.



Geschossigkeit: I

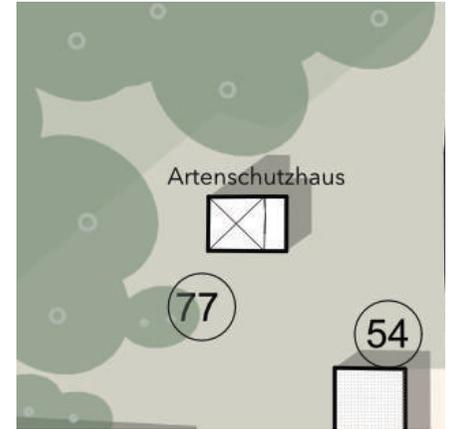
BGF: 13 m2

77



Artenschutzhaus
ehem. Trafohaus

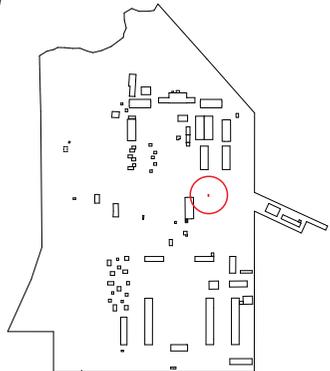
Der vertikal orientierte Bau mit spitz zulaufendem Walmdach ist bereits in der Weitsicht als besondere Typologie wahrzunehmen. Am Rande der bestehenden Baufelder und unmittelbarer Nähe zum Waldrand eignet sich das Gebäude ausdrücklich für eine Nutzung als Ersatzlebensstätte für schutzbedürftige Arten wie vor allem den Waldkauz (vgl. Artenschutzbericht). Hierfür soll der Bestand baulich gesichert und minimal aufgewertet, jedoch in seiner Erscheinung unberührt erhalten bleiben.



Geschossigkeit: II

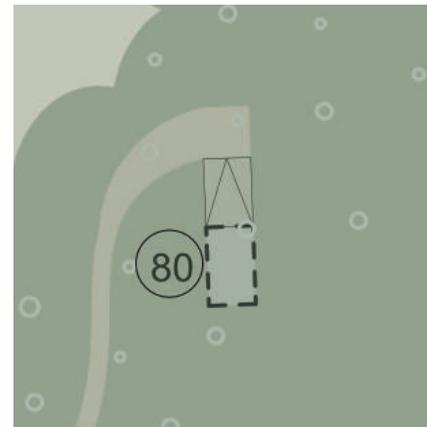
BGF: 24 m²

80



Artenschutz Bunker

Dieses Objekt ist in der Grünanlage hinter Gebäude 53 versteckt. Als eingegrabener, ehemaliger Bunker ist die bauliche Anlage nicht durch Wege erschlossen. Der Raum dient heute als Fledermauswinterquartier und soll auch künftig als solches gesichert werden. Neben einem dauerhaften Verschluss des Zugangs soll eine Kontrollluke vorgesehen werden. Im Sinne einer Anpassung an die Bedürfnisse der Tiere sollen im Inneren Versteckplätze geschaffen werden (vgl. Artenschutzbericht).



Geschossigkeit: -1

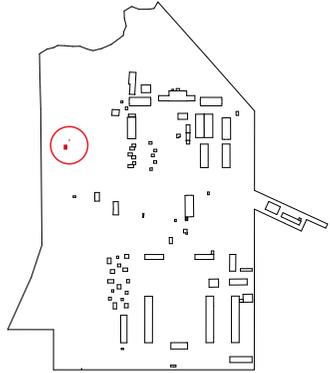
BGF: 20 m²

Kapazität: min. 20 Versteckplätze

(Hohlkammersteine)“ ergänzen



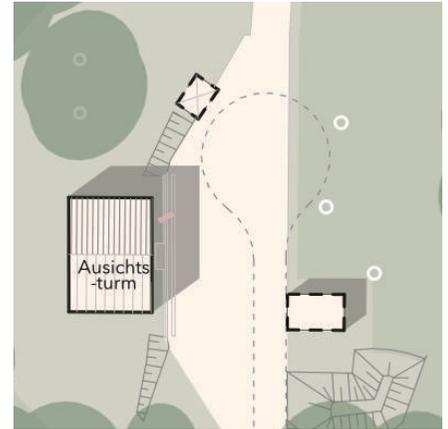
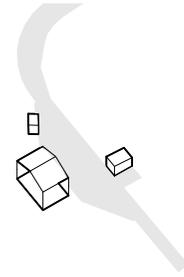
K1



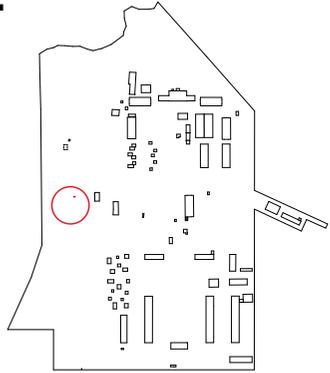
Kunstwald I

Am Ende der Kunstpromenade, tief im Wald außerhalb der ehemaligen Kasernenmauer gelegen, befindet sich das Baufeld „Kunstwald“. Hier sollen einige bestehende Strukturen kunstvoll für Installationen und kleinere Veranstaltungen umgestaltet werden. Ein besonderes Highlight für die Besucher wird ein Aussichtsturm, der nicht nur einen beeindruckenden Blick über die umliegende Waldlandschaft des Landschaftsschutzgebietes sowie den Küstenstreifen entlang des Hafens bietet, sondern auch ein zusätzliches Erlebnis in der Verbindung von Kunst und Natur schafft.

In diesem Bereich sind Aktivitäten erlaubt, die mit Tourismus, Kunst und Kultur in Verbindung stehen und einen Bezug zur Natur (Forst) haben. Dazu zählen Ausstellungen, Installationen, Performances und Veranstaltungen.

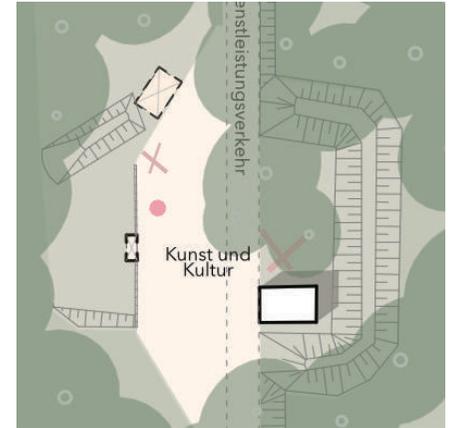
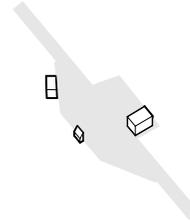


K2

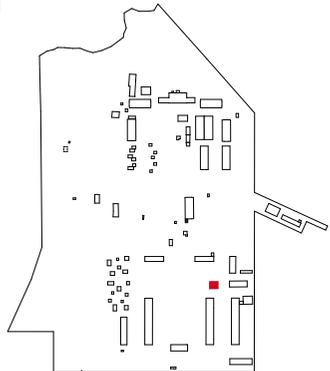


Kunstwald II

Der Kunstwald lädt Besucher:innen ein, die harmonische Verbindung von Natur, Kunst und Kultur zu erleben. Entlang der Kunstpromenade außerhalb der Umfassungsmauer der ehemaligen Kasernen können sie künstlerische Installationen und Interventionen in der natürlichen Waldumgebung entdecken. Vorhandene Strukturen sollen kreativ genutzt werden, um Kunstwerke nahtlos in die Landschaft einzubinden und eine immersive Erfahrung zu schaffen. In diesem Bereich sind Aktivitäten erlaubt, die mit Tourismus, Kunst und Kultur in Verbindung stehen und einen Bezug zur Natur (Forst) haben. Dazu zählen Ausstellungen und Installationen.

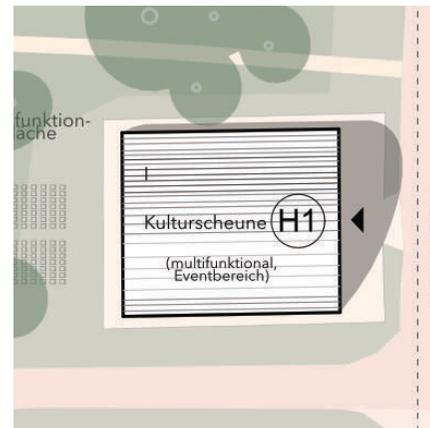
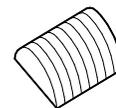


H1



Kulturscheune ehem. Alu-Halle

Am Rande der Haupteerschließungsachse sowie den Kreativ-Gewerbehof rahmend befindet sich die repräsentative Hangararchitektur von Halle 1. Die ideale Erreichbarkeit sowie die große Nutzungsvariabilität der stützenfreien Hallenstruktur ermöglicht die Einrichtung eines Multifunktionsraumes. Hier können künftig verschiedene Aktivitäten wie Tagungen, Konferenzen, Vorträge, Tanz, Bewegung, Gesundheitssport wie Yoga oder auch Feierlichkeiten der Bewohner:innen des Geländes sowie Gemeindeveranstaltungen ihren Ort finden. Als Bestandteil der ersten Ausbauphase des Geländes ist der Bau von entscheidender Bedeutung für die frühe Wertschöpfung mittels Vermietung.



Geschossigkeit: 1

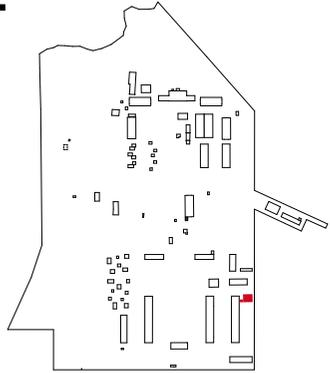
BGF: 347 m²

Kapazität: 162 Plätze

Arbeitsplätze: 2



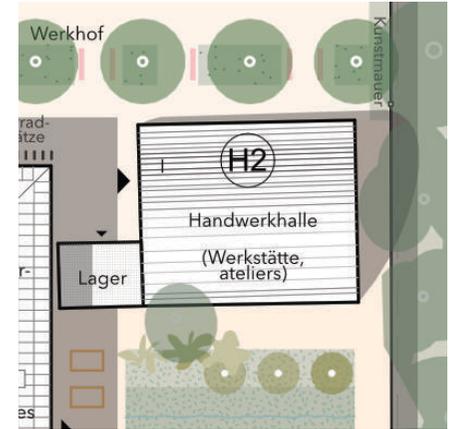
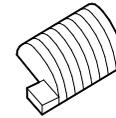
H2



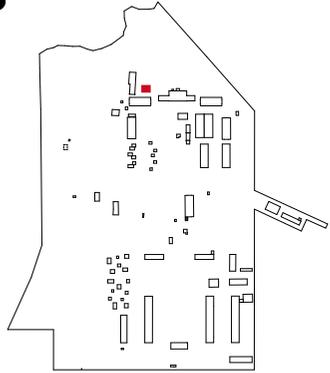
Handwerkshalle

Die ehemalige stützenfreie Halle 2 fasst als eines der Gebäude den Kreativ-Gewerbebehof ein und zählt somit zu einem der bereits in der ersten Phase instand zu setzenden Bauten. Künftig soll diese Halle als flexible Produktionsstätte für kreative und handwerkliche Projekte dienen. Die Typologie des Gebäudes erlaubt es, den Raum für Fertigung und Produktion optimal zu nutzen. Dies umfasst Holz- und Metallwerkstätten, ermöglicht aber auch das Einrichten beispielsweise eines Nähateliers, einer Keramik- oder Druckwerkstatt. Es soll ein Ort entstehen, an dem moderne Techniken und traditionelle Handwerkskunst zusammenkommen. Die Einrichtung von Werkstätten ermöglicht es den Bewohnern, ihre handwerklichen Fähigkeiten zu entwickeln. Diese Werkstätten dienen nicht nur der kreativen Entfaltung, sondern zu Beginn der Entwicklung auch der Umsetzung von nachhaltigen Bauprojekten und individuellen Ideen. Der kleine Vorplatz dient der Adressbildung. Eine kleine Garage zwischen Halle 2 und Gebäude 4 vervollständigt die Werkstattfunktion mit einer Lagermöglichkeit.

Geschossigkeit: 1
BGF: 342 m²
Arbeitsplätze: 4



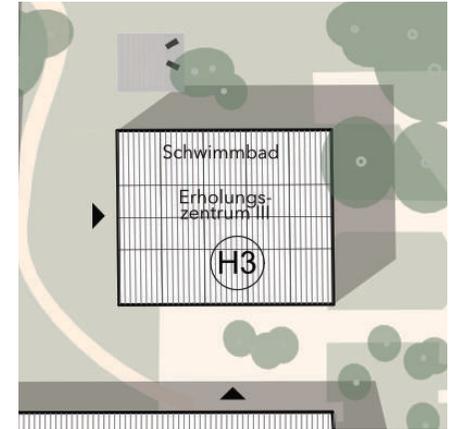
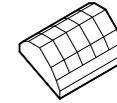
H3



Eholungszentrum III

Die Halle 3 ist Teil des Erholungszentrums, eines Bereichs, der aus den Gebäuden 51, 55 und 75 besteht. Da es sich um ein bestehendes Gebäude in der Typologie eines in Gänze stützenfreien Hangars in Tonnenwölbung handelt, kann die existierende Struktur leicht in einen Schwimmbadbereich umgewandelt werden. Entsprechend der Widmung des Gebäudeensembles soll es sich hierbei um einen Erholungsbereich und kein Sportbecken handeln.

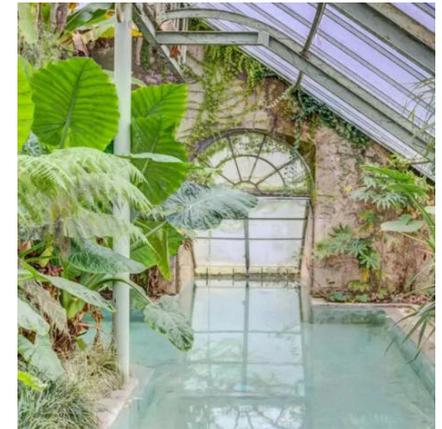
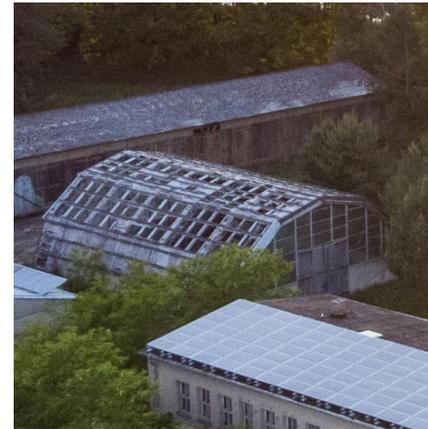
Die Halle befindet sich am Ende des Geländes, inmitten einer grünen Umgebung, die als ruhige Landschaft klassifiziert ist. Um das Gebäude herum gibt es weitere Erholungsbereiche, die das Erholungszentrum zu einem idealen Ort für Regeneration und Wellness machen.



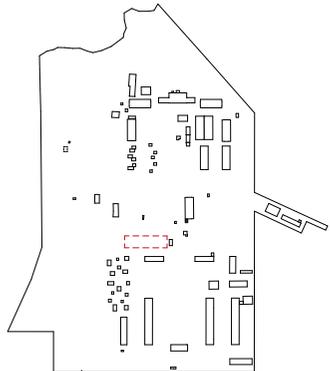
Geschossigkeit: I

BGF: 326 m2

Kapazität: für 21 Besucher:innen



C1



Camping

In zentraler Lage des Areals bietet das Baufeld Zeltplätze, deren Nutzung auf den erhöhten Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten während Veranstaltungen auf dem Gelände ausgelegt ist. Zur Schonung der Natur werden die Wege als erhöhte Holzwege gestaltet, wodurch auf eine dauerhafte Flächenversiegelung verzichtet wird.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Gebäude 57, das moderne und saubere Sanitäreinrichtungen bietet. Durch die räumliche Nähe wird der Komfort der Gäste erhöht, während die Zeltplätze gleichzeitig in eine naturnahe Umgebung eingebettet bleiben.



GF : 2.280 m²

Kapazität: 20 Campingplätze (bis zu 100 Zelt- bzw.

Stellplätze)

