



7. Änderung des Flächennutzungs- planes der Stadt Waren (Müritz)

Begründung
(Bereich Papenberg 2. Baustufe)

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Änderungsanlass	3
3.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	3
4.	Änderungspunkte und Auswirkungen	4
5.	Vorhabensbeschreibung	5
6.	Übergeordnete Planungen	6
6.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
6.2	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	6
7.	Planungsrelevante Belange	6
7.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	6
7.2	Erschließung	9
7.3	Altlasten / Kampfmittelbelastung	9
7.4	Denkmalschutz	9
7.5	Immissionsschutz	9
8.	Hinweise	10
	Planungsgrundlagen	10
9.	Verfahrensvermerk	10

Teil B: Umweltbericht

Seite 11 - 19

Teil A: Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortseingang der Stadt Waren (Müritz) und ist ca. 1500 m vom Stadtzentrum entfernt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße Zum Pfennigsberg und im Süden durch die Straße Federower Weg begrenzt im Osten schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Es wird nur der Teilbereich geändert, der im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt hat. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 8,2 ha.

2. Änderungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) ist seit Februar 2006 wirksam. Er weist für diesen Bereich die Nutzungen der ursprünglichen Planung aus.

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ erfolgt parallel die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, da deren Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Diese Fläche soll nunmehr entsprechend dem geänderten städtebaulichen Konzept dargestellt werden.

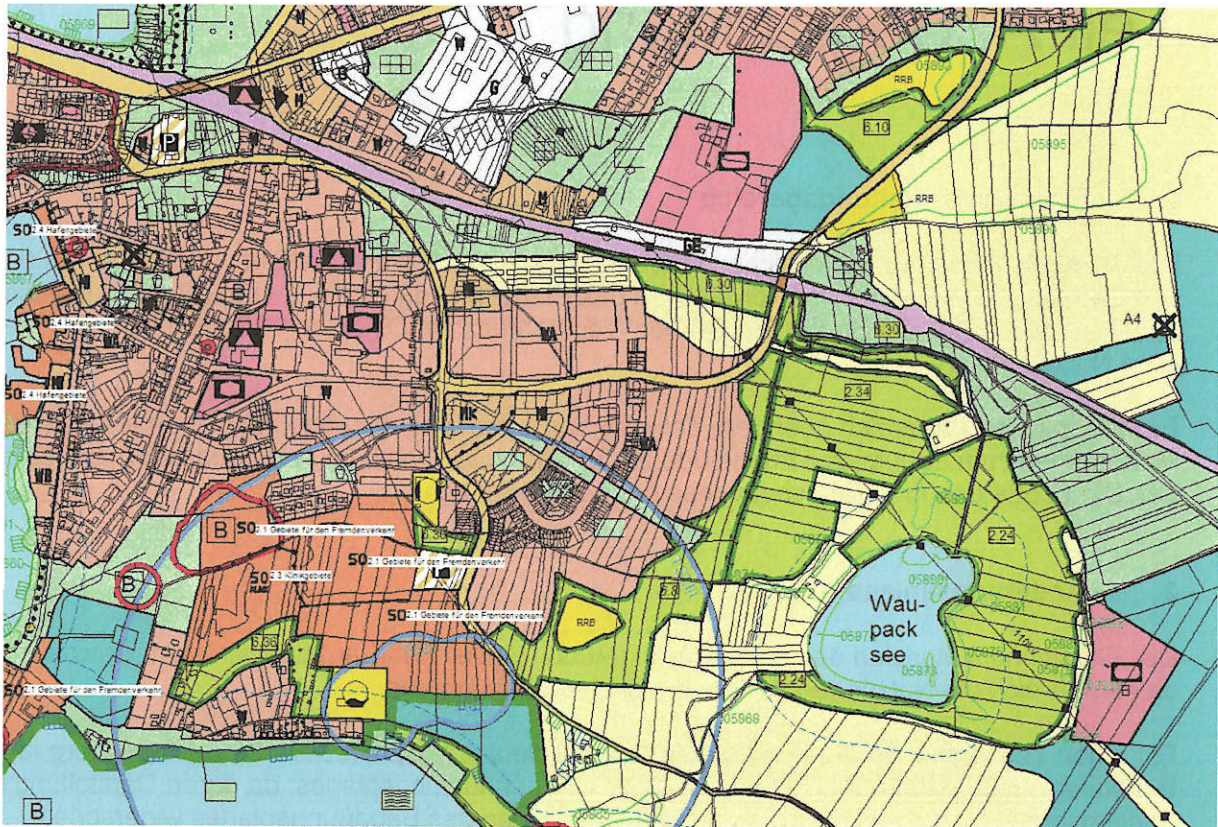
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach § 8 Abs. 3 BauGB wird die 7. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ durchgeführt.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Bereits in den 1990er Jahren wurde für den Gesamtbereich ein Rahmenplan erarbeitet, der den zukünftigen Übergang vom Geschosswohnungsbau zur freien Landschaft dargestellt hat. Für die Bauleitplanung erfolgte eine Teilung des Gesamtgebiets in zwei Abschnitte.

Angrenzend an die vorhandene Bebauung sollte die geschlossene Bauweise fortgeführt und in einer 2. Baustufe der Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden. Als Verbindung zwischen alter und neuer Bebauung wurde ein Kerngebiet festgesetzt, dass die Entwicklung in der Rosa-Luxemburg-Straße aufnehmen und zum Abschluss bringen sollte. Als Übergangszone zu dem östlich geplanten Allgemeinen Wohngebiet wurde ein Mischgebiet vorgesehen, das für den Zwischenbereich eine städtische Nutzung zulässt. Das Allgemeine Wohngebiet in der geschlossenen Bauweise sollte dann in einer 2. Baustufe durch ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ergänzt werden, um einen baulich abgestuften Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 24 wurde mehrfach geändert und der Nachfragestruktur angepasst. Somit konnte das städtebauliche Gesamtkonzept nicht in Gänze umgesetzt werden. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 ist mittlerweile bebaut und nunmehr soll der Übergang zur freien Landschaft und damit der Abschluss der Bebauung in diesem Bereich mit der 2. Baustufe geplant werden. Dieser Bereich stellt sich heute noch als landwirtschaftliche Fläche dar.



Auszug Flächennutzungsplan: Stand 2006

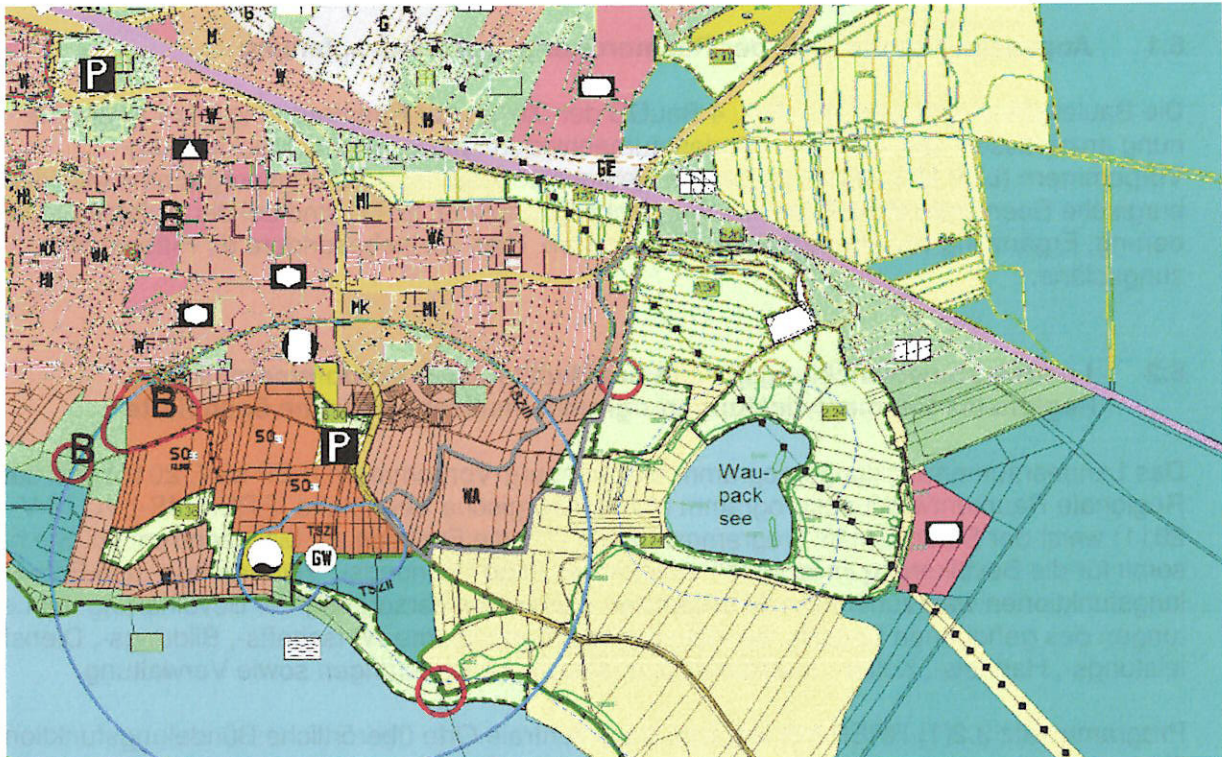
4. Änderungspunkte und Auswirkungen

Im Flächennutzungsplan (Stand 2006) sind die Flächen entsprechend dem damaligen städtebaulichen Konzept dargestellt. Nunmehr liegt für dieses Gebiet ein angepasstes städtebauliches Konzept vor. Die grundsätzliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt jedoch bestehen. Der östliche Bereich wird derzeit noch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird die Baufläche erweitert und die „Maßnahmefläche“ weiter nach Osten verschoben. Die Flächen des gesamten Bebauungsplanes Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ werden nunmehr entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept die Flächen dargestellt.

Im Aufstellungsbeschluss ist die Fläche nördlich der Straße „Zum Pfennigsberg“ enthalten. Derzeit wird jedoch nur der Bereich südlich dieser Straße betrachtet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises werden die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ebenfalls in dieses Änderungsverfahren integriert. Somit werden die Maßnahmeflächen M3 und M4 entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg 2. Baustufe“, die derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind nunmehr als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan: Stand Änderungsverfahren

5. Vorhabensbeschreibung

Mit der parallel durchgeführten Planung zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“, mit einer Fläche von ca. 18 ha wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und die zukünftige Nutzung des Plangebiets geschaffen. Er bildet die Grundlage für den Neubau von Wohngebäuden. Mit der Umsetzung des Gesamtvorhabens wird dann der süd-östliche Stadteingang gebildet.

Laut dem ISEK (Teilfortschreibung) der Stadt Waren (Müritz) weist die Stadt nur einen sehr geringen Wohnungsleerstand auf, der sich laut Entwicklungsprognose bis 2025 aufgrund steigender Wohnungsnachfrage weiter minimieren wird. Das ISEK setzt daher die Förderung der Innenentwicklung durch Bereitstellung zentrumsnaher Wohnbauflächen, das Schließen von Baulücken und die Um- und Neugestaltung brachliegender Flächen als Entwicklungsziele fest.

In der Stadt Waren (Müritz) besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dabei werden die unterschiedlichen Ansprüche an die Lage der Grundstücke und die Umgebung gestellt. Mit der Planung „Papenberg II. Baustufe“ soll das Gesamtvorhaben „Papenberg“ das heißt: der Übergang vom Geschosswohnungsbau zur freien Landschaft abgeschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Papenberg I. Baustufe“ sollte angrenzend an der vorhandenen Bebauung der 80er Jahre ein abgestufter Übergang geschaffen werden. Im Gesamtgebiet sollten Angebote mit den unterschiedlichen Anforderungen an Wohnen in einer breiten Form geschaffen werden. In der 2. Baustufe steht nunmehr vor allen das Ein- und Zweifamilienhaus im Vordergrund. Aber auch Möglichkeiten für Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau, ggf. auch geförderter Wohnungsbau sollen geschaffen werden. Grundsätzlich war dieser Bereich im Flächennutzungsplan bereits für die Entwicklung von Wohnungsbau vorgesehen.

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP Mecklenburgische Seenplatte, 2011) sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung von Bauleitplänen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

6.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V 2011) weist der Stadt gemäß Programmsatz 3.2.2(1) die Funktion als Mittelzentrum zu. Sie hat somit für die Bevölkerung ihres Mittelbereiches wichtige Ordnungs-, Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen wahrzunehmen. Mittelzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des gehobenen Bedarfs, bündeln regional bedeutsame Wirtschafts-, Bildungs-, Dienstleistungs-, Handels-, Kultur-, medizinische und soziale Einrichtungen sowie Verwaltung.

Programmsatz 3.2(1) RREP MS legt fest, dass zentrale Orte überörtliche Bündelfunktionen übernehmen und unter anderem als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden sollen.

Nach Programmsatz 4. Siedlungsentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm geht es, wie auch im Landesraumentwicklungsprogramm, unter anderem um die Innen- vor der Außenentwicklung und die umweltverträgliche Siedlungsentwicklung. Dabei soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung angestrebt werden. Mit der Entwicklung dieser Flächen wird der weiteren Nachfrage nach Wohngrundstücken Rechnung getragen.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt die Stadt Waren (Müritz) diese Ziele der Landes- und Regionalplanung um.

7. Planungsrelevante Belange

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Europäisches Netzwerk Natura 2000:

FFH-Gebiete

DE 2442-302, Waren, Marienkirche und Eiskeller

Durch die Entfernung von rd. 1300 m zur Marienkirche, rd. 1300m zum Eiskeller und rd. 1000 m zum Eiskeller Rosenthalstraße ist das Gebiet nicht betroffen.

DE 2543-301 Seen, Moore und Wälder des Müritzgebietes

Das Gebiet liegt rd. 300 m südlich des Plangebietes am Feisnecksee.

DE 2442-301, Wald- und Kleingewässerlandschaft, nördlich von Waren

Das Gebiet beginnt ca. 2000 m nördlich des Plangebietes am Tiefwareensee. Es ist auf Grund der Entfernung nicht betroffen.

DE 2542-302, Müritz

Das Gebiet beginnt rd. 1300 m westlich des Plangebietes. Es ist auf Grund der Entfernung nicht betroffen.

SPA-GebieteDE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte

Das Gebiet liegt südlich des Plangebietes in unmittelbarer Nähe und entspricht in diesem Bereich der Nationalparkgrenze.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde auf Grund des direkten (räumlich nahe gelegenen) Bezuges zum FFH-Gebiet DE 2543-301 „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“ und zum EU-Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine direkte anlagenbedingte Inanspruchnahme von Flächen des FFH-Gebiets oder des Vogelschutzgebietes nicht stattfindet. Bau- und betriebsbedingte Vorhabenwirkungen führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen des Anhang I und Arten des Anhang II FFH-RL oder zu erheblichen Beeinträchtigungen von Arten mit besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernissen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzkategorien:Naturschutzgebiete

N 139 Ostufer Tiefwaren – Falkenhäger Bruch

Das Naturschutzgebiet liegt rd. 1850 m nördlich des Plangebietes am Tiefwareensee. Es ist durch die Entfernung nicht betroffen.

Nationalparke

NLP 3a Müritz-Nationalpark Teil Müritz

Der Müritz-Nationalpark beginnt südlich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes und wird durch den Federower Weg abgegrenzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Nutzung des Gebietes wird das Schutzgebiet nicht wesentlich zusätzlich belastet.

Biosphärenreservate

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

Landschaftsschutzgebiete

L 41a Mecklenburger Großseenland

Das Landschaftsschutzgebiet liegt rd. 900 m westlich und 1000 m südwestlich vom Plangebiet entfernt. Es ist durch die Entfernung nicht betroffen.

L 46 Torgelower See

Das Landschaftsschutzgebiet liegt rd. 1300m nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Es ist durch die Entfernung nicht betroffen.

Naturparke

Es sind keine Naturparke betroffen

Naturdenkmäler

Es sind keine Naturdenkmäler betroffen.

Geschützte Landschaftsbestandteile

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

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis bis 300m:

MUE05895 - Seggen – Feuchtwiese Kargowsche Wiese

Seggen- und binsenreiche Nasswiesen; Verlandungsbereiche stehender Gewässer; Röhrichtbestände und Riede

Das Biotop liegt rd. 240 m nordöstlich des Plangebietes, östlich der Straße zum Kiebitzberg.

MUE05876 - Gebüsch/ Strauchgruppe; Saum/ Böschung

Die naturnahen Feldgehölze liegen rd. 170 m östlich des Plangebietes am Kargower Weg.

MUE05871 - Gebüsch/Strauchgruppe; Saum/Böschung

Das Gebüsch befindet sich rd.80 m südöstlich des Plangebietes an einem unbefestigten Weg, der hauptsächlich von Fußgängern genutzt wird.

MUE05872 - Gebüsch/Strauchgruppe; Saum/Böschung

Das Gebüsch befindet sich rd.120 m südöstlich des Plangebietes an einem unbefestigten Weg, der hauptsächlich von Fußgängern genutzt wird.

MUE05874 - Verlandungsgürtel des Waupacksees

Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede; Verlandungsbereiche stehender Gewässer

Das Biotop liegt rd. 230 m östlich des Plangebietes am Waupacksee.

MUE05868 - Hecke; Überhälter; Pappel

Die naturnahen Feldhecken befinden sich rd. 180 m südöstlich des Plangebietes.

MUE05865 - Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht

Die Röhrichtbestände und Riede befinden sich rd.300 m südlich des Plangebietes am Ufer der Feisneck.

Außerhalb eines 300 m Radius um den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes herum, liegen weitere geschützte Biotope. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotope durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Die Biotope stehen nicht in direkter Verbindung mit dem Plangebiet. Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes beschränkt sich die Frequentierung der näher gelegenen Biotope weiterhin auf Fußgänger, die die Umgebung des Plangebietes als Naherholungsmöglichkeiten nutzen. Eine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung dieser Biotope ist nicht zu erwarten.

Wald

Süd-westlich des Plangebiets liegt ein Waldstück von ca. 4 ha. Es wird durch den Federower Weg abgegrenzt.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen - Binnengewässer

Küsten- und Gewässerschutzstreifen sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt zur einen Hälfte in der Trinkwasserschutzzone III und an seiner

südwestlichen Grenze beginnt die Trinkwasserschutzzone II.

Bei Bauvorhaben in der Schutzzone II und III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die Neubebauung soll im Bereich der Schutzzone III erfolgen. Ein wasserechtl. Gutachten wurde für den Bebauungsplan Nr. 24A erstellt und im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 24A „Papenberg II. Baustufe“ mit den Anforderungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des Verschlechtigungsverbots und Verbesserungsgebots betroffener Grund- und Oberflächenwasserkörper vereinbar ist und keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgebiete, Biotope und die nahe gelegene, zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzte Wasserfassung Waren-Feisneck zu besorgen sind.

Gesetzlich geschützte Bäume

Im Planbereich gibt es keinen Bestand an gesetzlich geschützten Bäumen.

Der vorhandene Baumbestand wurde aufgemessen und in der Vermessungsgrundlage zum Bebauungsplan dargestellt. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand kann aufgrund der zukünftigen Nutzung nicht erhalten werden. Der Stammumfang dieser Bäume beträgt weniger als 0,80 m und unterliegt damit nicht der städtischen Baumschutzsatzung.

Schutz der Alleen

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße liegt nicht im Geltungsbereich dieser Änderung.

Geschützte Arten

Für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ wurde bisher ein „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, „Bericht Nachtkerzenschwärmer-Kartierung“ und die „Ergebnisdarstellung zu den avifaunistischen Erfassungsgängen am Standort Papenberg B-Plangebiet 24 A“ erarbeitet. Entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen werden in der weiteren Planung erarbeitet.

7.2 Erschließung

Das neue Wohngebiet wird über die Straßen „Zum Pfennigsberg“ und „Federower Weg“ über zwei unabhängig voneinander angelegte Verkehrswege erschlossen. In der Mitte des Gebietes sollen die beiden Verkehrswege über eine Verbindungsstraße bei Notwendigkeit passierbar sein. Im Normalfall jedoch nur für Fußgänger und Fahrradfahrer. Innerhalb des Gebiets wird die Erschließung dem Bedarf angepasst, über Anliegerstraßen zu Wohnwegen und letztendlich durch Fußwegeverbindungen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Versorgungsleitungen vorzusehen.

7.3 Altlasten/ Kampfmittelbelastung

Es sind keine Altlasten bekannt. Falls jedoch bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Boden-schutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Auf-

gaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

7.4 Denkmalschutz

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

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:

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

Weiterhin gilt: wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

7.5 Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf das Gebiet Schallimmissionen der Straße „Zum Pfennigsberg“ und „Ferderower Weg“ sowie des Schienenverkehrs der Bahnlinie Berlin-Rostock einwirken. Im Schallgutachten wurden die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr und Schienenverkehr ermittelt. So ergeben sich parallel zu den Gemeindestraßen sowie zu den Bahnschienen vier verschiedene Lärmpegelbereiche, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ übernommen wurden. Die im Gutachten empfohlenen passiven oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden konkret im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Hinweise

Planungsgrundlagen

Angaben teilweise aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ übernommen.

9. Verfahrensvermerk

Mit Wirksamwerden der geänderten Darstellung verliert die derzeitige Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ihre Gültigkeit.

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung am 27. Mai 2020 gebilligt.

Waren (Müritz), 5. Juni 2020



Möller
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Teil B: Umweltbericht

1.	Einleitung	12
1.1	Planungsanlass und Ziele des Flächennutzungsplanes	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1	Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes	13
	Boden	13
	Gewässerschutzstreifen	13
	Trinkwasserschutz	13
	Klima/Luft	13
	Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	13
	Landschaftsbild	13
	Mensch	14
	Kultur- und Sachgüter	
	Schutzgebiete und Schutzobjekte	14
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
	Tiere	14
	Pflanzen	15
	Boden und Wasser	15
	Wasserrechtlicher Fachbeitrag	15
	Luft und Klima	15
	Landschaft	16
	Biologische Vielfalt	16
	Mensch	16
	Kulturgüter	16
	Abfälle und Abwasser	16
	Nutzung von Energie	16
	Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle	17
	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen	17
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	17
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3.	Zusätzliche Angaben	18
	Verwendete technische Verfahren	18
	Maßnahmen des Monitoring	18
4.	Zusammenfassung	18

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Mit Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Da die Flächennutzungsplanung vor der Novellierung des BauGB begonnen wurde, war nach damaliger Rechtslage für diese Bauleitplanung keine Umweltprüfung erforderlich.

Nach § 2a BauGB ist nunmehr für den Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt werden.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ausschließlich für den Bereich des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“.

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

1.1 Planungsanlass und Ziele des Flächennutzungsplanes

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt wurde die Weiterentwicklung des Papenbergs berücksichtigt. Angrenzend an den 1. Bauabschnitt auf dem Papenberg wurde ein 2. Bauabschnitt, in südöstlicher Richtung anschließend, im Wesentlichen als Wohnbaufläche und Maßnahmefläche dargestellt.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“, werden nunmehr entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept die Flächen ausgewiesen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8,2 ha.

Das Plangebiet liegt südlich der Stadt Waren (Müritz) und schließt sich an die Bebauung des Stadtteils Papenberg an. Es bildet gleichzeitig den neuen städtebaulichen Abschluss und den Übergang in die freie Landschaft. Das Stadtgebiet ist ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnangeboten, wie Wohnungen in Mehrgeschossbauten bis hin zu Eigenheimstandorten auf privaten Grundstücken. Alle notwendigen sozialen und verkehrstechnischen Infrastrukturen sowie entsprechende Versorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und die Wassergesetzgebung sowie der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) berücksichtigt.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) bildet vom Grundsatz den räumlichen Rahmen für die mittelfristige Entwicklung der Stadt Waren (Müritz).

Danach wird der Stadt Waren (Müritz) im Siedlungsnetz des Landes und der Planungsregion die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Sie hat somit für die Bevölkerung ihres Mittelbereiches wichtige Ordnungs-, Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen wahrzunehmen. Des Weiteren ist sie als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt die Stadt Waren (Müritz) diese Ziele der Landesplanung um.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes

Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche in periodischer Bewirtschaftung genutzt. Diese zusammenhängende Fläche erstreckt sich von der Bebauung des Papenbergs bis zum Waupacksee und von der Papenbergstraße bis zum Federower Weg. In den letzten Jahren fand eine extensive Bewirtschaftung der Fläche in einem Bewirtschaftungsrythmus von drei Jahren statt. Nach der letzten Bestellung im Jahr 2014 bis ins Jahr 2017 konnte sich daher eine Ruderalvegetation entwickeln.

Boden

Im Plangebiet herrschen sickerwasserbestimmte Böden vor. Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst. Aufgrund der Bodenqualität wurde die landwirtschaftliche Fläche nur noch extensiv genutzt. Eine intensive Bewirtschaftung hätte eine hohe Bodenerosion verursacht und nur einen ungenügenden Ernteertrag eingebracht.

Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gewässerschutzstreifen. Gewässer II. Ordnung werden nicht berührt.

Trinkwasserschutz

Nach der Verordnung aus dem Jahr 1986 liegt das Plangebiet zur Hälfte in der Trinkwasserschutzzone III und an seiner südwestlichen Grenze beginnt die Trinkwasserschutzzone II. Bei Bauvorhaben in der Schutzzone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. In der Schutzzone II kann bereits die Verletzung der Deckschicht verboten sein, deshalb gelten hier entsprechende Nutzungsbeschränkungen.

Zur Prüfung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ ein wasserrechtliches Fachgutachten erstellt. Das Ergebnis wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ dargestellt.

Klima/Luft

Den klimatisch wirkenden Strukturen im Plangebiet werden aufgrund seiner Randlage zum Stadtgebiet und der Nähe zur Müritz nur eine allgemeine Bedeutung für Luft- und Klimaverhältnisse beigemessen.

Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

Fauna, Flora und somit die biologische Vielfalt im Plangebiet wird bestimmt durch die bestehende Nutzung der Fläche. Durch die periodische landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind hier nur Arten vorhanden, die sich dieser Nutzung anpassen können. Aufgrund einer 3-jährigen Periode der nur extensiven Bewirtschaftung konnte sich im Gebiet Feldlerche, Rebhuhn und Eidechsen ansiedeln. Dazu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der das Auftreten der Arten in einem günstigen Entwicklungszeitraum, außerhalb der Umbruch- und Ansaatzeit zeigt.

Landschaftsbild

Das landschaftliche Erscheinungsbild ist geprägt durch die große, zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche im direkten Anschluss an die vorhandene städtische Bebauung. Auf dieser Fläche sind keine strukturierenden Formen wie Gehölzbestand, offene Gewässer oder bauliche Anlagen vorhanden. Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns wird das Plangebiet als gering bewertet.

Mensch

Das Plangebiet weist als landwirtschaftliche Fläche keine Wohnnutzung auf. Unmittelbar angrenzend an das bestehende Wohngebiet und durch die extensive Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche begünstigt, dient die Fläche vor allem den Anliegern zum Aufenthalt im Freien und der Freilaufmöglichkeit für Hunde.

Kultur- und Sachgüter

Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:

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

Weiterhin gilt: wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet befinden sich keine nach §18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume oder nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Bei der Biotopbestimmung wird die Fläche des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche eingestuft.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tiere

Durch die periodisch extensive Bearbeitung der vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet, hat sich im Geltungsbereich eine lokale Population von Zauneidechsen, Rebhühnern und Feldlerchen entwickeln können, deren Dichte in Abhängigkeit zur landwirtschaftlichen Bearbeitung der Fläche mitunter stark schwankt. Das Auftreten dieser Arten wurde durch den erstellten Artenschutzfachbeitrag im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ auf dem Höhepunkt einer extensiven Nutzungsphase der Fläche nachgewiesen. In regelmäßigen Jahresabständen wird die Fläche im Zuge der vereinbarten landwirtschaftlichen Nutzung umgebrochen und neu bestellt. In dieser Zeit gehen die angesprochenen lokalen Artenpopulationen entsprechend zurück.

Die Population der geschützten Arten würde auch durch die geplanten Baumaßnahmen zurückgehen, deshalb wird hier angestrebt den betroffenen Populationen vor Ort einen Ausweichlebensraum anzubieten.

Hierfür sollen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches in örtlicher Nähe zur Verfügung gestellt werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind diese Flächen bereits zur Nutzung als Maßnahmenflächen dargestellt. Diese Flächen dienen dann als Lebensraum für die geschützten Arten der lokalen Population, deren Lebensraum dann dauerhaft erhalten und durch eine fachgerechte Bewirtschaftung der Biotopstruktur gewährleistet werden soll. Eine weitere Baulandentwicklung wird in diesem Bereich ausgeschlossen.

Pflanzen

Durch die periodisch extensive Bearbeitung der Fläche des Plangebietes konnte sich in den Jahren zwischen den Bodenumbrüchen und zusätzlich zur Einsaat vor allem eine Ruderalvegetation ansiedeln. Durch die regelmäßige landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche ist eine Ansiedlung und Erhaltung bestimmter Arten hier nicht möglich. Die landwirtschaftliche Fläche wird in regelmäßigen Abständen umgebrochen, neu bestellt und gemäht.

Boden und Wasser

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Bereich durch die Verkehrserschließung und den Neubau von Gebäuden versiegelt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ bewertet und die Maßnahmen zur Kompensation dargelegt. Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff fast vollständig ausgeglichen.

Das Plangebiet liegt zur Hälfte in der Trinkwasserschutzzone III. eines Wasserschutzgebietes (MV_WSG_2441_06). Die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen, laut Verordnung, sind bei der Umsetzung zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden. Der größte Teil des anfallenden Regenwassers wird auf den Grundstücken versickert werden. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen wird in eine Regenversickerung innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Plangebietes oder in den südlich des Plangebietes befindlichen Vorfluter (029-000-000) eingeleitet. Die Rückführung des Regenwassers in den Wasserkreislauf beeinflusst die Grundwasserneubildung positiv.

Wasserrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erging durch das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte der Hinweis auf den Erlass zur Einführung und Anwendung der Handlungsempfehlung „Verschlechterungsverbot“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser und die Forderung ein wasserrechtlichen Fachbeitrag zu erstellen. Damit sollten zum einen die Auswirkungen des Vorhabens auf betroffene Grund- und Oberflächenwasserkörper gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und zum anderen der Einfluss der Bebauung auf die benachbarte Wasserfassung geklärt werden. Auf den erarbeiteten Fachbeitrag wird in Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ eingegangen.

Auf Grundlage der vorliegenden Auswertung kann zusammenfassend jedoch festgestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg 2. Baustufe“ und somit auch die parallel durchzuführende Flächennutzungsplanänderung mit den Anforderungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des Verschlechterungsverbots und Verbesserungsgebots betroffener Grund- und Oberflächenwasserkörper vereinbar ist und keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgebiete, Biotope und die nahe gelegene, zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzte Wasserfassung Waren-Feisneck zu besorgen sind.

Luft und Klima

Den klimatisch wirkenden Strukturen im Plangebiet werden aufgrund seiner Randlage zum Stadtgebiet und der Nähe zur Müritz nur eine allgemeine Bedeutung für Luft- und Klimaverhältnisse beigemessen. Die weitgehende Versiegelung und Urbanisierung beeinträchtigen die Luftqualität und das Kleinklima somit nicht wesentlich, zudem diese Veränderung innerhalb eines eng begrenzten Gebietes erfolgt.

Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

Landschaft

Die Landschaft ist hier durch den Blick auf das Stadtgebiet geprägt. Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein neuer Stadtrand geschaffen, der durch seine Eingrünung einen harmonischen Übergang in die Landschaft annehmen soll. Das Landschaftsbild des Plangebietes ist hier nur von allgemeiner Bedeutung.

Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird vorrangig bestimmt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche. Durch die periodische landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind hier nur Arten vorhanden, die sich dieser Nutzung anpassen können. Die biologische Vielfalt im jetzigen Bestand kann aufgrund der Nutzungsänderung der Fläche nicht erhalten bleiben. Es werden sich der neuen Nutzung angepasste Arten innerhalb des Plangebietes ansiedeln und ausbreiten. Ausweichflächen für vorgefundene Arten wie Rebhuhn und Feldlerche werden außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt.

Mensch

Der Bevölkerung werden am Stadtrand attraktive Wohngrundstücke zur Verfügung gestellt. Die Versorgungseinrichtungen wie auch der landschaftliche Freiraum befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Immissionsschutz für das Wohngebiet wird berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen in der Plansatzung zum Bebauungsplan Nr. 24A „Papenberg II. Baustufe“ getroffen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Der Nachfrage an Wohngrundstücken für das Mittelzentrum Waren (Müritz) wird Rechnung getragen.

Kulturgüter

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

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:

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

Weiterhin gilt: wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Abfälle und Abwasser

Durch die Nutzung des Wohngebietes entstehen häusliche Abfälle. Sie werden erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt. Die häuslichen Abwässer werden gesammelt und durch Pumpen in die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes eingeleitet.

Nutzung von Energie

Weder im Flächennutzungsplan noch im Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ werden Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie festgesetzt. Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist nicht ausgeschlossen. Ihre Nutzung ist gesetzlich vorgegeben. Die Voraussetzungen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sind sichergestellt.

Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle

Die Planung beinhaltet keine Vorhaben für die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Festgesetzt wird ein Wohngebiet mit seinen üblichen Nutzungen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei der Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Grundstücke in ihrer bestehenden Nutzung. Eine planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Wohngebietes ist dann nicht gegeben. Die Versiegelung von Boden landwirtschaftlicher Fläche findet nicht statt. Eine Erweiterung des Stadtgebietes und Bereitstellung notwendiger Wohngrundstücke wird an dieser Stelle nicht realisiert. Die Nachfrage nach Wohneigentum oder Grundstücken für den Geschosswohnungsbau können jedoch an anderer Stelle im Innenbereich der Stadt Waren (Müritz) nicht ausreichend befriedigt werden.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Vorhaben wird größtenteils innerhalb einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche, im direkten Anschluss an die städtische Bebauung geplant.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erarbeitet und ein entsprechender Ausgleich festgesetzt. Des Weiteren erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrag mit Artenkartierungen und der Festsetzung von entsprechenden Ersatzmaßnahmen, Bauzeitenregelungen und Monitoring, sodass die Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden.

Da nicht alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst realisiert werden können, werden weitere notwendige Maßnahmen auf Flächen der Stadt Waren (Müritz), außerhalb dieses Plangebiets durchgeführt. Es handelt sich hierbei um Flächen, die im Wesentlichen nach dem Flächennutzungsplan schon als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind und nunmehr eine Erweiterung erfahren. Um diese Flächen rechtlich zu sichern, wurden die Maßnahmeflächen M3 und M4 entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg 2. Baustufe“ als zusätzliche Geltungsbereiche auf die Planzeichnung übernommen. Die Maßnahmefläche M3 liegt in der Gemarkung Warenhof, Flur 4, Flurstück 21 und die Maßnahmefläche M4 in der Gemarkung Waren, Flur 39, Flurstück 51/8.

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

Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit insgesamt entsprochen. Eine teilweise Randbegrünung im Osten des Plangebietes soll die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren und für einen harmonischen Übergang von Siedlungsbild in die freie Landschaft sorgen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Anlage von Maßnahmenflächen sowie durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Bilanzierung und Darstellung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Stadtgebietes Papenberg wurde seit 1980 in mehreren Bauabschnitten entwickelt. Versorgungsanlagen und notwendige Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Die Entwicklung des Wohngebietes bis zum Abschnitt „Papenberg II. Baustufe“ wurde bereits mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt als Entwicklungsziel für Wohnbebauung festgeschrieben. Die Innenbereiche der Stadt lassen eine Wohnbauentwicklung in der geplanten Größe nicht zu. Auf dem Papenberg stehen vergleichbare Entwicklungsflächen auch nicht mehr zur Verfügung. Das ausgewiesene Wohnbaugebiet im Flächennutzungsplan, die vorhandenen Infrastruktur und die Entwicklungsgeschichte des Stadtgebietes stellen geeignete Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes dar. Andere Möglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes dieses Vorhaben unter den o.g. Voraussetzungen zu realisieren, sind nicht gegeben.

3. Zusätzliche Angaben

Verwendete technische Verfahren

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Eine konkrete Ermittlung und Bewertung von Umweltauswirkungen bezüglich der betroffenen Schutzgüter wird im parallel verlaufenden Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 24 A „Papenberg II. Baustufe“ vorgenommen.

Maßnahmen des Monitoring

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) vorgesehen. Eine Konkretisierung des Monitorings erfolgt erst auf der Ebene der Bebauungsplanung.

4. Zusammenfassung

Die Stadt Waren (Müritz) plant im Anschluss an die bestehende Bebauung des Papenberges die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 120 Wohngrundstücken. Zum Zweck der Schaffung des Baurechts wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18 ha. Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind davon ca. 8,2 ha erfasst. Ziel der Planung ist die Deckung des Wohnraumbedarfs. Dabei wird beachtet, dass keine wesentlichen, negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen durch die zukünftige Nutzung des Gebietes eintreten. Die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt sind so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, ist gehölzfrei und ohne weitere räumliche Strukturen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Versiegelung von gewachsenen Bodenstrukturen und auf den Verlust von geringwertigen Biotopen, wie Ackerland. Die Kompensation erfolgt über die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises. Es gehen Habitatpotentiale für Rebhühner, Feldlerche und Zauneidechse verloren. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz werden umgesetzt. Neben dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden ebenso eine Verkehrsplanerische Untersuchung, ein Schallgutachten, eine Vorprüfung der Natura 2000 Schutzgebiete sowie ein wasserrechtliches Fachgutachten erstellt. Die geplante Wohnbebauung ist insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes geschaffen werden. Die Umsetzung stellt einen Eingriff dar, da Lebensräume beseitigt werden und durch die Bebauung die Versiegelung im Gebiet

steigt. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Wirkungen des Bauvorhabens verringert (Begründung des Plangebietes). Der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

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

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

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel werden beachtet.

Eine Beeinflussung des regionalen Klimas durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und das Aufstellen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

Das Immissionsgutachten ergab, dass schallschutztechnische Maßnahmen festgesetzt werden müssen, um die Lärmauswirkungen der Straße Zum Pfennigsberg und dem Federower Weg auf das Wohngebiet auf ein verträgliches Maß zu minimieren.

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

Im Planbereich sind Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V bekannt, deren Veränderung genehmigungsfähig ist. Die Gesetzlichen Regelungen des DSchG M-V werden eingehalten.

Durch die Nutzung des Plangebietes entstehen häusliche Abfälle. Sie werden erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt. Die häuslichen Abwässer werden in die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes eingeleitet und in der Kläranlage Schwenzin gereinigt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die innere Durchgrünung des Gebietes durch Anpflanzgebote und Grünflächen und der Anlage von Grünflächen zur Abschirmung des Gebietes in die freie Landschaft sowie durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Bilanzierung und Darstellung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren.

Angaben teilweise aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 24 A „Papenberg 2. Baustufe“ übernommen.

Waren (Müritz), 5. Juni 2020



Möller
Bürgermeister

