



Begründung

1.Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11

"Natur- und Ferienpark Labenzer See" der Stadt Warin

Verfahrensstand: ABWÄGUNG / SATZUNG

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11

"Natur- und Ferienpark Labenzer See" der Stadt Warin

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber:

Stadt Warin
über Amt Warin-Neukoster
19417 Warin, Am Markt 1

Verfasser:

Heidelies Heinke,
Claudia Oberländer
Ellerried 7
19061 Schwerin
Tel. 0385 6382-0
Fax 0385 6382-101
environment.schwerin.de@poyry.com
www.poyry.de

Schwerin, Dez. 2011
Pöyry Deutschland GmbH

Inhalt

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
2	GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG	4
3	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL	5
3.1	Zielsetzung des Bebauungsplans	5
3.2	Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplans	5
4	ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
	Baufeld B	6
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
	Baufeld B, C, D	7
4.3	Grünfläche	7
5	KAPAZITÄT DER ANLAGE	8
6	UMWELTBERICHT	8
6.1	Einleitung	8
6.1.1	Veranlassung und Beschreibung des Bauvorhabens	8
6.2	Schutzgebiete und Objekte	9
6.2.1	Schutzgebiete	9
6.2.2	Schutzobjekte	9
6.3	Schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und Bewertung	9
6.4	Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	10
6.4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	10
6.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	10
6.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	11
6.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
6.4.4.1	Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange	11
6.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	12
6.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	12
6.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter	12
6.5	Geplante maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
6.5.1	Risikomindernde Maßnahmen	12
6.5.2	Ausgleich und Ersatzmaßnahmen	13
	LITERATURVERZEICHNIS	14

Anlagen

Anlage 1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
----------	-----------------------------------

1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Natur- und Ferienpark Labenzer See“ der Stadt Warin von 2007 ist aufgrund der touristischen Entwicklung und der damit verbundenen Ansprüche hinsichtlich Ferienwohnen im Rahmen der aktiven und passiven Freizeitgestaltung in einem Teilbereich zu ändern. So ist die ehemals geplante Sanierung des vorhandenen Altbestandes im Baufeld C zu Ferienwohnungen an dem Standort, der als repräsentativen Auftakt des Ferienparks gesehen wird, nicht mehr zeitgemäß. An dem Standort soll nun die Errichtung von neuen Ferienhäusern mit Ferienwohnungen planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus ist im Baufeld B am vorhandenen Gebäudekomplex die Möglichkeit einer Terrasse durch geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zu sichern.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Natur- und Ferienpark Labenzer See“ erfüllt die Tatbestandsvoraussetzung des § 13a BauGB und das vereinfachte Verfahren wird angewandt.

1.1 Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58) einschl. aller rechtsgültigen Änderungen
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVO Bl. M-V. S. 102) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S.366, 379)

2 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 11 befindet sich am süd-westlichen Ortsrand am Groß Labenzer See. Begrenzt wird das Gebiet südlich und westlich durch den Radebach, nördlich durch Waldfläche und östlich durch die Ortslage Klein Labenz.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 umfasst den südlichen Bereich mit einer Flächengröße von ca. 2,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------------|---------------------------------------|
| – Norden: | Gebiet des Bebauungsplans – Baufeld D |
| – Nord/Osten: | Ortslage Klein Labenz |
| – Süd/Osten: | Groß Labenzer See |
| – Süd/Westen: | Radebach |
| – Westen: | Radebach |

Das Gebiet gehört zur Gemarkung Klein Labenz, Flur 1 und aus folgenden Flurstücken werden Flächen von der 1.Änderung wie folgt berührt: Flurstück Nr. 230/12, 229/4, 228.

3 PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

3.1 Zielsetzung des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt landschaftlich im Tourismusentwicklungsraum des Landes Mecklenburg – Vorpommerns. Die Stadt Warin möchte über einen Investor ermöglichen, dass sich aus der ehemaligen aus DDR-Zeiten stammenden alten Ferienanlage am Groß Labenzer See durch Neustrukturierung ein moderner und zeitgemäßer Natur- und Ferienpark entwickelt. Dieses Anliegen wird auch dadurch gestärkt, dass es einen großen Bedarf an Ferienhäusern / Ferienwohnungen und Campingplätzen in dieser landschaftlich reizvollen Region mit den Seen und Wäldern gibt.

3.2 Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Natur- und Ferienpark Labenzer See“, wurde im Jahr 2007 durch die Stadt Warin als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Umsetzung hat sich gezeigt, dass die beabsichtigte städtebauliche Planung im Baufeld C und im Baufeld B einer Anpassung bedarf.

Baufeld C

Die bisherige Zielsetzung sah im Baufeld C die Sanierung / Modernisierung der im Bestand vorhandenen eingeschossigen barackenartigen Gebäudezeilen zu Ferienwohnungen vor.

Die Baugrenzen wurden um diese Gebäude mit wenig Spielraum für großzügige Neugestaltung der Fläche festgesetzt.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass die Sanierung im vorhandenen Altbestand an dem Standort keine Zukunft hat, um den gewachsenen Ansprüchen an eine Ferienwohnung zu entsprechen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Baugrenzen im Baufeld C der beabsichtigten neuen städtebaulichen Entwicklung angepasst, um so den Neubau von Ferienhäusern mit Ferienwohnungen auf der Fläche zu ermöglichen.

Mit der Änderung erfolgt an dem Standort keine Erhöhung der ehemals geplanten Kapazitäten von ca. 20 Ferienwohnungen.

Die Überplanung der Fläche soll die Voraussetzung für die Errichtung von Ferienhäusern der verschiedensten Haustypen schaffen.

Die geplanten ergänzenden Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in dem Baufeld C entfallen und werden durch eine Heckenpflanzung entlang der Erschließungsstraße (Baufeld A und B) ersetzt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die geplanten Änderungen innerhalb des Baufeldes C folgende Leistungen betreffen:

- Abbruch der alten Gebäude aus DDR-Zeiten und

- Schaffung neuer überbaubarer Grundstücksflächen durch großzügig festgesetzte Baugrenzen, um so für freistehende Ferienhäusern den städtebaulichen Spielraum zu gewährleisten.

In dem Zusammenhang werden die Baufelder C und D neu geordnet. Die westliche Teilfläche des ehemaligen Baufeldes C wird dem Baufeld D zu geordnet. Das Baufeld C umfasst künftig nur noch die östliche Teilfläche (sh. Teil A-Planzeichnung).

Baufeld B

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst derzeit den vorhandenen Gebäudebestand und ermöglicht keine Erweiterung für eine geplante Terrasse. Dazu wurden durch die Nähe zum Radebach (Gewässer II. Ordnung) Bedenken aus Gründen des Natur- und Artenschutzes vorgebracht. Diese wurden durch eine Gewässerumverlegung in einem gesonderten wasserrechtlichen Planverfahren ausgeräumt. Nun kann und soll mit der 1. Änderung die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung Radebach für die geplante Terrassenanlage an der südlichen Seite des vorhandenen Gebäudekomplexes erweitert werden. Der Gebäudekomplex ist aus dem Altbestand übernommen worden und mit Abschluss der Sanierung / Modernisierung ist die Nutzung als Rezeption, Gaststätte, Ausleihstation u.a. für Freizeit- u. Sportbetätigungen, Sanitärkomplex für Campingplatz usw. vorgesehen.

4 ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baufeld B

Die geplanten Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung ermöglichen ohne Änderungen die Realisierung der geplanten Terrasse.

Baufeld C

Hier werden die mit dem Bebauungsplan Nr. 11 getroffenen Festsetzungen weiter umgesetzt. Für den nördlichen Bereich des Baufeldes sind jedoch abgeleitet aus dem städtebaulichen Entwurf und in Verbindung mit dem Baufeld D Ferienhäuser bis max. zwei Vorgeschosse und der variablen Dachneigung geplant. Weitere Änderungen z.B. zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgen nicht.

Die entfallenen Grünflächen werden mit der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz bearbeitet und mit der erforderlichen Kompensation abgesichert.

Baufeld D

Dieses Baufeld wird um die westliche Teilfläche des ehemaligen Baufeldes C erweitert. Für die Festsetzungen, die für den Bereich getroffen wurden, gibt es keine Änderungen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschoßflächenzahl (GFZ), zum Vollgeschoss und der Höhe der baulichen Anlage hinreichend bestimmt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baufeld B, C, D

Zur Bauweise gab es in allen drei Baufeldern keine Änderung.

Für alle drei Baufelder wurden aber die Baugrenzen neu festgelegt und damit haben sich auch die überbaubaren Grundstücksflächen geändert. Es gab in allen drei Baufeldern eine Erweiterung bzw. Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Baufeld B

Hier wurde die südwestliche Baugrenze in Richtung Radebach verlängert, um für die geplante Terrasse, die an dem vorhandenen Gebäude angebaut werden soll, Baurecht zu bekommen.

Baufeld C

In den Baufeldern C wurde die Baugrenzen über die gesamte Fläche neu festgelegt, um so für den Neubau der Ferienhäuser einen flexiblen Gestaltungsraum zu gewährleisten. Durch die Bauweise und die Änderung der Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche (ca. 3.000 m²) wird dem zeitgemäßen städtebaulichen Erfordernis Rechnung getragen.

Baufeld D

Hier wurden die Baugrenzen auf der westlichen Teilfläche des ehemaligen Baufeldes C aufgelöst und es wurden neue Baugrenzen festgelegt, die mit den bestehenden Baugrenzen des Baufeldes D verbunden wurden. Sie bilden nun eine gemeinsame überbaubare Grundstücksfläche, die ebenfalls den städtebaulichen Planungsabsichten (flexible Anordnung von Ferienhäusern) entspricht. Das Baufeld D wurde so um eine Fläche von ca. 2.300 m² erweitert.

In den Baufeldern C und D wird es aber durch die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen zu keiner Kapazitätserhöhung gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan kommen. Die Grundfläche der Ferienhäuser wird bis 145 m² (Grundfläche einschl. Terrassen) geplant und kann geringfügig davon abweichen. Eine Festsetzung der Grundfläche aufgrund der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht, da die Ausnutzung der möglichen Länge der offenen Bauweise von 50 m nicht zu befürchten ist. Die 1. Änderung ist auf den Bedarf an Ferienhäusern abgestellt unter der Zielsetzung den Altbestand von Längen bis ca. 35 m aufgrund der Entwicklung zurück zu bauen.

4.3 Grünfläche

Durch die Erweiterung des Baufeldes C entfällt die Heckenpflanzung in diesem Bereich. Diese wird die die Anlage einer dreireihigen Gehölzpflanzung entlang der Erschließungsstraße im Bereich Baufeld A und B kompensiert.

5 KAPAZITÄT DER ANLAGE

Baufeld C

Im Baufeld C werden künftig ca. 10 – 12 Ferienhäuser der verschiedenen Haustypen und Grundflächen errichtet.

Baufeld D

Im Baufeld D sind ca. 24 neue Ferienhäuser geplant und aufgrund der Flächen-erweiterung kommen 5 - 6 Ferienhäuser dazu.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Warin „Natur- und Ferienpark Labenzer See“ wurde im Jahr 2007 durch die Stadt Warin als Satzung beschlossen. Im Verlauf der Umsetzung der Planung zeigte sich allerdings, dass das städtebauliche Konzept in den Baufeldern B, C und D einer Anpassung bedarf. Dabei handelt es sich um Änderungen der Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten.

Aus diesem Grund gibt es keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Beeinträchtigung der naturschutzrelevanten Schutzgüter und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Die naturschutzrelevanten Schutzgüter und ihre Auswirkungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan (PÖYRY, 2007) dargestellt. Eine FFH-Verträglichkeitsbetrachtung wurde durchgeführt, Vorschläge zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gemacht sowie Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs festgelegt.

Der Umweltbericht aus dem Jahr 2007 liegt beim Amt Warin vor und kann bei Bedarf eingesehen werden. Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen des Umweltberichts, die sich aus den Anpassungen und Erweiterungen der Baufelder B, C und D ergeben, dargestellt.

6.1.1 Veranlassung und Beschreibung des Bauvorhabens

Auf dem Gebiet des ehemaligen FDGB-Ferienheimes in Klein Labenz ist geplant, eine moderne Ferienhausanlage mit einer Kapazität von ca. 600 Betten zu bauen.

Das Plangebiet wurde in 9 Nutzungskomplexe unterteilt. Die 1. Planänderung betreffen die Komplexe B, C und D. Die ehemals vorgesehene Gebäudeerrichtung auf Altfundamenten ist nicht mehr umsetzbar. Statt der ehemals vorgesehenen Reihenhausstruktur ist nun die Errichtung von Ferienhäusern in Einzelhausform geplant.

6.2 Schutzgebiete und Objekte

6.2.1 Schutzgebiete

Das IBA (Important Bird Area) „Schweriner, Dambecker und Neukloster-Wariner Seen“ (Nationaler Code MV007) entfällt durch endgültige Meldung an die Europäische Union, durch die Ausweisung des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Schlemminer Wälder“.

Die Entfernung zu dem Schutzgebiet beträgt ca. 1.000 m. Dies bedeutet, dass die Flächen des B-Plangebietes als potentielle Nahrungshabitate der Zielarten des SPA-Gebietes in Frage kommen. Allerdings sind die Flächen der Ferienhausanlage und ihre direkte Umgebung für die Arten nicht von Bedeutung, da bereits durch den vorhandenen Ferienhausbetrieb und durch die Siedlungsnähe eine Beunruhigung der Flächen besteht. Erhebliche Auswirkungen auf die Zielarten sind durch das Vorhaben deshalb nicht zu erwarten.

Entlang des Radebachs sowie des Groß Labenzer Sees grenzt das Vorhabensgebiet an das FFH-Gebiet DE 2236-303 „Wariner Seenlandschaft“. In der FFH-Verträglichkeitsbetrachtung innerhalb des Umweltberichtes (PÖRY, 2007) wurde festgestellt, dass das Vorhaben dem Schutzzweck und den Erhaltungszielen dieses Schutzgebietes nicht zuwiderläuft. Da die ursprünglich geplante Kapazität der Ferienhäuser beibehalten wird, ist eine Unverträglichkeit des Vorhabens nach der Plananpassung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wurde aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin-Neukloster“ mit der öffentlichen Bekanntmachung der neuen Grenzen im August 2006 herausgelöst.

6.2.2 Schutzobjekte

Der nach § 29 NatSchAG-MV geforderte 50 m breite Gewässerschutzstreifen an Seen von mehr als 1 ha zu baulichen Anlagen findet nach dem geänderten Landesnaturschutzgesetz keine Anwendung, da der geplante Umbau der Rezeption in einem Abstand von mehr als 50 m zur Mittelwasserlinie des Groß Labenzer Sees stattfindet.

Der nach § 81 Abs. 1 LWaG M-V geforderte 7 m breite Uferstreifen an oberirdischen Gewässern entfällt nach der Änderung des Landeswassergesetzes. Die Änderung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Bereich oberirdischer Gewässer bedarf der Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde. Innerhalb des B-Planverfahrens muss die Untere Wasserbehörde beteiligt werden.

6.3 Schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die naturschutzrelevanten Schutzgüter wurden im Umweltbericht (PÖRY, 2007) dargestellt und bewertet.

Neben der Aktualisierung der vorhandenen Biotopkartierung aus dem Jahre 1997 wurden die Ergebnisse der Fledermauskartierung (BEHL, 1997) überprüft und korrigiert. Zu den

Aussagen des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes (PÖRY, 2007) gibt es keine Änderungen.

6.4 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter werden sich durch die Änderungen des B-Planes nicht verstärken. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht aus dem Jahr 2007 verwiesen. Im Folgenden werden die Auswirkungen der geplanten Änderungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

6.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Da die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 beibehalten wird, kommt es, trotz der vorgesehenen Erweiterung und Vergrößerung der Baugrenzen, nicht zu einer Erhöhung an versiegelter Fläche. Die Altfundamente der Baufelder C und D können für die Neubauten nicht genutzt werden. Dadurch werden andere Böden als ursprünglich geplant in Anspruch genommen. Bei den betroffenen Böden in Baufeld C und D handelt es sich überwiegend um Sandböden, die hinsichtlich ihrer Speicher- und Filterfunktion sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit von mittlerer Bedeutung sind. Im Baufeld B werden durch den geplanten Bau der Terrasse weitere Moorböden in Anspruch genommen. Diese sind allerdings durch Überschüttung und Überbauung in ihrer natürlichen Ausprägung gestört. Im Baufeld C kann es zu einer Inanspruchnahme von Böden unter dem Siedlungsgehölz mit weitgehend ungestörtem Bodenprofil kommen.

Insgesamt wird die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Schutzguts Boden als nicht erheblich eingestuft. Lediglich die Inanspruchnahme des Bodens unter dem Siedlungsgehölz wird als erhebliche Beeinträchtigung gewertet. Da es sich um eine allgemeine Bedeutung der Bodenfunktion handelt, kann der dieser Eingriff über die multifunktionale Kompensationsermittlung bestimmt und der Kompensationsbedarf ermittelt werden.

6.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bezüglich des Schutzgutes **Wasser** sind keine weiteren erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen bezüglich der Grundwasserneubildungsrate bereits stark vorbelastete Bereiche, in welchen die Versickerung und damit die Neubildung des Grundwassers durch Versiegelung und Verdichtung der Böden bereits stark eingeschränkt sind.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet besteht jedoch ein hohes Risiko bezüglich möglicher Beeinträchtigungen des Grundwassers im Havariefall durch Schadstoffeinträge, welches sich durch die geplanten Änderungen allerdings nicht erhöht.

Es kommt auch durch die Änderung zu keiner Inanspruchnahme von Oberflächenwasser. Bei der geplanten Anpassung des Baufeldes B mit geringfügiger Verlegung der Baugrenzen Richtung Radebach wird ein Eingriff in den Uferrandstreifen vermieden. Die Umverlegung des Radebachs in diesem Bereich erfolgt im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

6.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Durch den Eingriff in Siedlungsgehölze und der daraus resultierenden Inanspruchnahme von Flächen mit wirksamer Frischluftproduktion kommt es zu weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima**, die allerdings aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs und der Neuversiegelung als nicht erheblich einzustufen sind.

6.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Verschiebung bzw. Erweiterung der Baufeldgrenzen in den Bereichen B, C und D werden fast ausschließlich Flächen der bereits bestehenden Ferienanlage und damit Biotope mit einer geringen bzw. ohne Bedeutung in Anspruch genommen. Nur durch die Beseitigung einzelner Siedlungsgehölze gehen Flächen mit einer mittleren Bedeutung für Natur und Landschaft in geringem Umfang verloren. Insgesamt kann der Verlust weiterer Biotope als nicht erheblich eingestuft werden.

6.4.4.1 Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange

Landschaftsstruktur, Gehölzbestand sowie die Art und Weise der Bebauung bieten nur einer geringen Zahl an **Brutvogel**arten Lebensraum. Vor allem handelt es sich dabei um Arten des Siedlungsbereiches wie z.B. Türkentaube, Bachstelze, Mehlschwalbe, Rotkehlchen, Haus- und Gartenrotschwanz, Amsel, Singdrossel, Blau- und Kohlmeise und Haussperling, die sich durch eine große Anpassungsfähigkeit auszeichnen. Hervorzuheben wäre die Mehlschwalbe, die in kleinen Kolonien an den Baracken nistet bzw. versucht zu nisten.

Aufgrund des reichhaltigen Nahrungsangebotes (reich strukturierte Landschaft aus Wäldern, Seen, Bachläufen und Wiesen) und der hohen Anzahl potenziell geeigneter Quartiere an den vorhandenen Gebäuden musste bereits im Vorfeld der Untersuchungen aus den Jahren 1997 und 2004 von einer hohen **Fledermaus**besiedlung ausgegangen werden. Dies wurde 1997 bereits bei der Untersuchung der ersten zum Abriss vorgesehenen Gebäude bestätigt. Das überaus reichhaltige Angebot an Spalten, Fugen und Nischen an und in den Gebäuden sowie das damals geringe anthropogene Störpotential führte dazu, dass die Fledermäuse die Gebäude z.T. in einer erstaunlich hohen Anzahl besiedelten.

Da die Erweiterungen der Baufelder lediglich zu einer Verschiebung der Baugrenzen führt und keine Erhöhung der Nutzungsintensität der betroffenen Flächen nach sich zieht, werden sich die Auswirkungen auf die geschützten Arten nicht verstärken. Aussagen zum Artenschutz sind dem Grünordnungsplan aus dem Jahr 2007 zu entnehmen (PÖYRY, 2007).

Die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich der Vermeidung von Individuenverlusten der geschützten Arten (Bauzeitenregelung) haben weiterhin ihre Gültigkeit und sind unabhängig von der Baufeldgröße wirksam. Auch die Maßnahmen zur Schaffung von Fledermausquartieren in Dachkästen und Wandverkleidungen, mit denen der Eintritt des Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten vermieden wird, sind unabhängig von der Baufeldabgrenzung und einer geänderten Anordnung der Gebäude weiterhin wirksam.

6.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Durch die Umsetzung der Änderungen des Bauvorhabens kommt es zu keiner weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes **Landschaft** und der natürlichen Erholungseignung, da es zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades bzw. der Flächeninanspruchnahme kommt. Die Ferienanlage wird durch den Erhalt der vorhandenen Gehölze und die geplanten umfangreichen Ergänzungspflanzungen harmonisch in die Umgebung eingebunden. Lediglich der Wegfall der geplanten Heckenpflanzung in Baufeld C muss an anderer Stelle innerhalb des B-Plangebietes kompensiert werden.

6.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die erhöhten Lärm- und Emissionsbelastungen für den Menschen während der Bauzeit werden sich durch die Änderungen des B-Plans nicht verstärken, da keine Erhöhung der ehemals beabsichtigten Kapazitäten von Ferienwohnungen geplant ist.

6.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter

Hinsichtlich des Schutzgutes **Kultur- und Sachgüter** ist das Vorkommen von Bodendenkmalen innerhalb des Untersuchungsgebietes bekannt. Da im Bereich bestehender Gebäude gebaut wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Bodendenkmale eher nicht zu erwarten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege bis spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt besteht Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

6.5.1 Risikomindernde Maßnahmen

Bei Umsetzung der nachfolgend genannten risikomindernden Maßnahmen können die oben prognostizierten Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. wesentlich gemindert werden (vergleiche dazu auch den Umweltbericht, PÖRY 2007):

- Beachtung faunistischer Brut- und Regenerationszeiten/Artenschutz während der Baudurchführung (Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse),
- Bereitstellung von Fledermausquartieren in Dachkästen und Wandverkleidungen geplanter Ferienhäuser,
- Gehölzschutzmaßnahmen unter Anwendung der DIN 18920 sowie der RAS-LP 4,
- Reduzierung der Neuversiegelungsrate durch die Einbeziehung vorhandener Gebäude und Fundamente in die Planung;
- landschaftsgerechte Einbindung der Ferienhausanlage durch die Neuanpflanzung von Gehölzen sowie
- fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale bei Erdingriffen.

Die risikomindernden Maßnahmen finden im geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

6.5.2 Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Durch die Änderungen der Baufeldgrenzen kommt es zu einer geringen Erhöhung des Kompensationsbedarfs. Die geplante Kompensationsmaßnahme im Bereich Baufeld C sowie ein kleiner Teil der gewässerbegleitenden Gehölzpflanzung entfallen. Für diese muss Ersatz geschaffen werden. Weiterhin kommt es zur Rodung einer Esche, welche lt. Baumschutzkompensationserlass durch die Pflanzung eines Einzelbaumes auszugleichen ist. Die bereits geplante Baumreihe entlang des Weges (Baufeld C) wird um eine Einzelpflanzung erweitert.

Die Möglichkeit zur Kompensation besteht im Bereich der Erschließungsstraße der Ferienhausanlage entlang der Baufelder A und B. Die dreireihige Heckenpflanzung als Nutzungsabgrenzung führt zu einer erheblichen Aufwertung der bebauten Flächen und zu einer landschaftsgerechten Einbindung in die Umgebung.

Die erweiterte Anpflanzung am Radebach stellt eine Sicherung des Biotopverbundes, insbesondere im Hinblick auf die Großsäuger Fischotter und Biber, dar (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

Anmerkung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 11 einschl. der Begründung mit Umweltbericht, die nicht von der 1. Änderung bestehend aus Planwerk (Teil A, Teil B) und Begründung betroffen sind, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Aufgestellt: Dez.2011

Gebilligt am

.....

Bürgermeister

LITERATURVERZEICHNIS

- LAUN Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (1998):** Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg.
- LAUN Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (1998):** Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern.
- LAUN Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (1998):** Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998 / Heft 1.
- LUNG Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999):** Landesweite Analyse und Bewertung der landschaftlichen Freiräume in Mecklenburg-Vorpommern.
- LUNG Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999):** Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3.
- PÖYRY Pöyry Schwerin (2007):** Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Warin „Natur und Ferienpark Labenzer See.
- PÖYRY Pöyry Schwerin (2007):** Anlage 1: Grünordnungsplan zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Warin „Natur und Ferienpark Labenzer See.