



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 07

der Stadt Schwaan

Landkreis Rostock

für das Gebiet "Krasemannscher Hof"

in Schwaan, südlich der Warnowbrücke, beidseitig der Warnow

Scopingunterlage gem. § 4 (1) BauGB
(Allgemeine Planungsziele)

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Ausgehängt
am: 21.04.2023
Abzunehmen
am: 22.05.2023

Siegel

Unterschrift

Abgenommen
am:

Siegel

Unterschrift

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
1.1 Planungsziele:	3
1.2 Planungserfordernis:	4
1.3 Rechtsgrundlagen:	4
1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen:	5
2. Geltungsbereich, Bestand	6
2.1 Geltungsbereich des B-Plans:	6
2.2 Bestandsbeschreibung:	6
2.3 Nutzungsbeschränkungen:	7
3. Grundzüge der Planung	9
4. Bauliche und sonstige Nutzung	9
4.1 Art der Nutzung:	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen:	11
4.3 Vereinbarkeit mit den wasser- und naturschutzrechtlichen Anforderungen:	11
5. Erschließung des Plangebietes	13
5.1 Verkehr	13
5.2 Technische Infrastruktur	14
6. Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz	15
6.1 Grünordnung:	15
6.2 Eingriffsregelung:	15
6.3 Artenschutz:	15
7. Flächenbilanz	16
8. Umweltauswirkungen des Vorhabens, Umweltbericht	17
8.1 Einleitung	17

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

1.1 Planungsziele:

Die Stadtvertretung Schwaan hat am 14.03.2018 die Aufstellung des B-Plans Nr. 7 beschlossen. Sie beabsichtigte dabei zunächst, am linken Warnowufer die Anlegestelle für den „Warnowlöper“, das Ausflugsschiff der Warnow Tourismus GmbH, planungsrechtlich zu sichern sowie die landseitige Anbindung neu zu ordnen und mit einem angemessenen Serviceangebot weiterzuentwickeln. Neben der Sicherung des Bootsverkehrs richteten sich die Planungsziele insbesondere auf

- die Einrichtung eines Wasserwanderrastplatzes mit einer begrenzten Übernachtungskapazität in Zelten,
- die Durchführung von Freiluftveranstaltungen und
- die Entwicklung eines einfachen gastronomischen Angebotes für den episodischen Betrieb bei saisonalen Freiluftveranstaltungen und für die Betreuung des Wasserwanderrastplatzes.

Zur Vermeidung von Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung wurde dabei eine Beschränkung auf maximal 6 Freiluftveranstaltungen pro Jahr festgelegt. Für den Ausflugsverkehr und für die Durchführung von Veranstaltungen bedarf es

- einer Neuordnung der Zufahrt,
- einer Verbesserung der Parkplatzsituation auch unter Berücksichtigung von Bussen und
- der Bereitstellung öffentlicher Sanitäranlagen.

Als weitere Planungsziele wurde eine Sicherung der privaten Gartennutzungen und der Wochenendnutzung auf verpachteten Flächen des städtischen Flst. 1025/2 sowie die Sicherung eines Fahrwegs parallel zur Warnowstraße angestrebt.

Mit Beschluss vom 20.04.2022 wurden die Planungsziele teilweise geändert und ergänzt. Dabei wurde die gegenüberliegende, östliche Uferseite der Warnow in das Plangebiet einbezogen, um das Gesamtpotenzial beider Uferbereiche südlich der Warnowbrücke als besonderer Ort der Identifikation der Einwohner mit ihrer Stadt und als Standort des sanften, wasser- und naturverbundenen Tourismus im Interesse der Entwicklung des städtischen Gemeinwesens zu erschließen.

Die Planziele für das Westufer wurden mit dem Beschluss vom 20.04.2022 konkretisiert. Als Nukleus des Nutzungskonzeptes wird an Stelle des vorhandenen Kioskgebäudes mit Sanitäranlagen

- ein Ersatzneubau für eine Tourismusbegegnungsstätte

vorgesehen, die Heimstatt der Tourismuszentrale der Stadt Schwaan und einer Begegnungsstätte der Bürger und Gäste Schwaans werden soll und die Verleih-/Serviceangebote sowie Sanitärräume für Rad- und Wasserwanderer beherbergt.

Darüber hinaus soll die bisher private Wochenendhausnutzung mit dem Auslaufen von Pachtverträgen nunmehr in

- ein ergänzendes Übernachtungsangebot für den geplanten Wasserwanderrastplatz

überführt werden.

Von dem Planungsziel einer planungsrechtlichen Sicherung privater Gartennutzungen und des Fahrwegs parallel zur Warnowstraße wurde mit dem Beschluss vom 20.04.2022 abgesehen, weil mit Verweis auf die Bestimmungen des § 34 (1) BauGB bzw. §§ 7 (3, 5), 62 (1) StrWG M-V kein Erfordernis einer planungsrechtlichen Intervention besteht und insbesondere für etwaige Ausbau- oder Umgestaltungsmaßnahmen an dem Fahrweg es keiner planungsrechtlichen Entscheidungen bedarf. Vielmehr wurde diesbezüglich das Planungsziel beschränkt auf

- die Bestimmung der für öffentliche Nutzungszwecke erforderlichen Grenzen zu den privatnützigen Baugrundstücken Warnowstraße 1, 1a – 11 und zu einem Garagengebäude am rückwärtigen Erschließungsweg (Flst. 50, Flur 4).

Das östliche Warnowufer soll zu einem Areal für öffentliche Freizeitnutzungen entwickelt werden. Die am 20.04.2022 ergänzten Planungsziele sehen hier

- eine öffentliche Badestelle mit Umkleide-/WC-Gebäude
- eine öffentliche Liegewiese für Badegäste und Wasserwanderer (mit 2 Schutzhütten)
- die Erhaltung einer Schutzhütte im Uferbereich
- eine öffentliche Festwiese für Sonderveranstaltungen
- eine Einsatzstelle für Boote der Feuerwehr und der Wasserschutzpolizei, die auch Wasserwanderern zur Verfügung steht
- einen Liegeplatz für ein Verkaufs- oder Museumsschiff („Kutter“) mit Landanbindung

- ein Stellplatzangebot für Fahrräder, Pkw und Bus mit ausreichender Wendeanlage (R 12 m) vor.

1.2 Planungserfordernis:

Das Plangebiet grenzt westlich und nördlich an die zusammenhängend bebauten Bereiche an der Warnowstraße/A.-Bebel-Straße bzw. an der Loxstedter Straße. Das Plangebiet nimmt bezüglich dieses Bebauungszusammenhanges eine rückwärtige Lage ein. Es kann jedoch wegen seiner Größe und aufgrund des Fehlens einer baulichen Prägung bzw. von baulichen Nutzungen mit eigenem städtebaulichen Gewicht nicht als Fortsetzung dieses Bebauungszusammenhanges angesehen werden. Das Plangebiet ist deshalb dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen, in dem bauliche Nutzungen mit Ausnahme etwa durch § 35 (1) BauGB privilegierter Vorhaben zzt. unzulässig sind. Auch als Einzelfallentscheidung nach § 35 (2) BauGB ist eine Zulassung der in den Planungszielen angeführten Vorhaben zzt. nicht möglich, weil im Plangebiet Belange des Wasser- und Naturschutzrechts berührt werden, die durch die Zulassung von Einzelvorhaben beeinträchtigt sein können (vgl. § 35 (3) BauGB). Dies sind insbesondere

- das Trinkwasserschutzgebiet Warnow-Rostock nach dem gem. 136 LWaG M-V fortgeltenden Schutz-zonenbeschluss des Bezirkstages Rostock Nr. 54-15/80 vom 19.05.1977 (WSG_1938_08)
- das Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“ (ÜSG WarnowVO v. 03.12.2007)
- das Hochwasserrisikogebiet „Warnow“ (DEMV_RG_964_WA)
- das FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE_2138-302, Natura 2000-LVO M-V v. 09.08.2016)
- das EU-Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Milde nitz“ südlich, im Abstand von ca. 100 m zum Plangebiet (DE_2137-401, VSGLVO M-V v. 12.07.2011)
- das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Warnowland und Burg Werle“ (LSG 111, LSG-Verordnung vom 20.03.2000)
- das Bauverbot nach § 19 NatSchAG M-V im 50 m – Gewässerschutzstreifen beidseitig entlang der Warnow
- die nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope DBR12342 'Warnow südlich von Schwaan' (Natur-nahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Ufervegetation; Röhrichtbestände) und DBR11768 'Fluß; Gehölz; Hochstaudenflur' (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder).

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.d. §§ 1 (3) und 8 (1) BauGB und der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der nach den Planungszielen angestrebten Vorhaben ist gem. § 29 (1) BauGB deshalb die Aufstellung eines B-Plan nach § 30 BauGB erforderlich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplan soll dabei auch rechtsverbindlich sichergestellt werden, ob / inwieweit die angestrebten Planungsziele mit den vg. Belangen vereinbar sind bzw. durch welche Vorkehrungen und Maßnahmen eine Vereinbarkeit erreicht wird.

1.3 Rechtsgrundlagen:

Die Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 2 - 4c BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB hier liegen nicht vor. Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung erforderlich, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht unter Kapitel II dieser Planbegründung dargelegt werden.

1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Die Stadt Schwaan liegt danach im ländlichen Raum und übernimmt als Grundzentrum Aufgaben der Grundversorgung der Einwohner des Nahbereichs (Stadtgebiet und Gemeindegebiete Bröbberow, Kasow, Rukieten, Vorbeck, Wiendorf) mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs. Zur Wahrnehmung von Versorgungsleistungen des gehobenen sowie des spezialisierten höheren Bedarfs ist sie dem Mittelbereich Rostock/Bad Doberan und dem Oberzentrum Rostock mit seinem mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereich zugeordnet.

Das Stadtgebiet liegt in einem landesplanerisch festgelegten *Tourismus-Vorbehaltsgebiet*, in dem der Sicherung der Tourismusfunktion ein besonderes Gewicht gegenüber konkurrierenden Raumnutzungen sowie auch gegenüber touristischen Einzelvorhaben beigemessen werden soll und in dem Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität einzuräumen ist. Die natur- und kulturräumlichen Potenziale sollen erhalten und für den Tourismus und die Erholung der Bevölkerung entsprechend genutzt und nachhaltig weiterentwickelt werden. (LEP 4.6 (2) - (5)). Auch in der regionalplanerischen Ausformung gehört Schwaan zu einem Tourismusedwicklungsraum, in dem der Eignung des Gebietes sowie seiner Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen besonderes Gewicht beizumessen ist; die vorhandenen Potenziale sollen hier nachfragegerecht ausgebaut und in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden (RREP 3.1.3 (1),(4). Die vorhandenen Potenziale für den Tagungstourismus sollen in der gesamten Planungsregion weiter ausgebaut werden (RREP G 3.1.3 (12)).

Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem landesplanerischen *Vorranggebiet Hochwasserschutz*. Nach den Vorgaben des LEP (Z 6.2 (1)) sind hier Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sowie Nutzungen auszuschließen, die Belange des Hochwasserschutzes beeinträchtigen. Für das Plangebiet sind außerdem ein regionalplanerisches *Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege* und ein *Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung* zu beachten. Den Funktionen von Natur und Landschaft soll hier ein besonderes Gewicht gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen beigemessen werden, vorhandene Nutzungen und Funktionen unterliegen jedoch dem Bestandsschutz (RREP G 5.1 (2)). Daneben sollen hier auch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft schwerpunktmäßig umgesetzt werden (RREP G 5.1 (6)).

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan stellt in dem vom B-Plan Nr. 07 berührten Bereich i.W. Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ (westlich der Warnow) bzw. naturbelassene Grünflächen (östlich der Warnow) dar. Die Randbereiche sind als Mischgebiete MI 5 (westlich) bzw. MI 12 (östlich) dargestellt. Mit den i.W. auf eine Freiraumnutzung und deren funktionsgerechte Ausstattung gerichteten Planungsziele wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB ausreichend beachtet.

Planungen der Gemeinde:

Die Stadt überarbeitet ihre Strukturen zur Verbesserung und Ausweitung der bestehenden Tourismuskultur. Das Gebiet im Stadtzentrum, südlich der Warnowbrücke, steht dabei besonders im Fokus. Im Zentrum der touristischen Neuordnung steht der Neubau einer Tourismusbegegnungsstätte, in die u.a. auch die Tourismuszentrale der Stadt Schwaan umgesiedelt und neu eingerichtet werden soll und in der Veranstaltungs- und Bildungsangebote zum Thema ‚Naturraum Warnow‘ zentralisiert werden sollen. Die Stadt hat sich mit dem Projekt ‚Neubau einer Tourismusbegegnungsstätte‘ im Rahmen der ‚Strategie für Lokale Entwicklung‘ der Lokalen Aktionsgruppe der Region Ostsee-DBR um eine LEADER-Förderung beim Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt M-V beworben.

2. Geltungsbereich, Bestand

2.1 Geltungsbereich des B-Plans:

Das B-Plangebiet liegt südlich der August-Bebel-Straße und der Loxstedter Straße (Landesstraße 13) und erstreckt sich hier auf den westlichen und den östlichen Uferbereich der Warnow jeweils bis zu den angrenzenden privaten Wohngrundstücken. Am westlichen Warnowufer erfasst es im Süden 2 Wochenendhäuser auf dem Flst. 1025/2 und einen daran angrenzenden Graben (Flst. 1033/2) sowie den ersten Abschnitt eines Erschließungsweges, der die Wohngrundstücke an der Warnowstraße rückwärtig erschließt. Auf der östlichen Uferseite der Warnow dehnt sich das Plangebiet nach Süden bis auf den ersten, durch einen Graben begrenzten Abschnitt einer Mähwiese (Flst. 53/3) aus.

Der Geltungsbereich umfasst westseitig der Warnow die Flurstücke 1020, 1023, 1025/2 (teilweise), 1033/2 und 1060 (teilweise) der Flur 9, Gemarkung Schwaan sowie eine Teilfläche des Flst. 50 der Flur 4, Gemarkung Schwaan. Ostseitig der Warnow erfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 551, 552 und 554 der Flur 13, Gemarkung Schwaan sowie die nördlichen Teilstücke der Flst. 53/3, 52/1 der Flur 4, Gemarkung Schwaan. Das zwischen beiden Uferbereichen liegende Teilstück der Warnow (Flst. 62 teilw., Fl. 4, Gmk. Schwaan) ist ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches.

Als Plangrundlage dient für die westliche Uferseite der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros J.-M. Dubbert – öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI) -, Altes Gutshaus 2 in 23968 Hohenkirchen mit Stand vom 13.12.2017. Der Plan ist im Lagebezug ETRS89/UTM und im Höhenbezug NHN DHHN92 erstellt.

Für die östliche Uferseite liegt dem B-Plan der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros A. Golnik – ÖbVI - Lise-Meitner-Ring 7 in 18059 Rostock vom 24.06.2022 (Lagebezug ETRS89/UTM, Höhenbezug NHN DHHN2016) zugrunde.

2.2 Bestandsbeschreibung:

Westliches Warnowufer:

Im Plangebiet befindet sich am westlichen Warnowufer die Anlegestelle für das Ausflugsschiff „Warnowlöper“ als Start- und Zielort für Ausflugsfahrten auf der Warnow. Die Anlegestelle wird auch von Wasserwanderern genutzt. Dafür steht angrenzend eine kleine Freifläche mit überdachten Sitzgarnituren als Wasserwanderrastplatz zur Verfügung. An der Nordseite dieser Freifläche steht ein Kioskgebäude mit einer vorgelagerten überdachten Terrasse, das eine Grundfläche von insgesamt ca. 60 m² einnimmt.

Dem Wasserwanderrastplatz ist nach Norden ein mit Betonpflaster befestigter Fußweg zur Anlegestelle sowie eine Schmutzwasser-Pumpstation und ein Regenrückhaltebecken des Zweckverbandes ‚Kühlung‘ vorgelagert, die zu erhalten sind.

Südlich des Wasserwanderrastplatzes, getrennt durch eine freiwachsende Hecke, befinden sich auf dem Flst. 2025/2 zwei Wochenendgrundstücke. Diese sind mit zwei Wochenendhäusern und einem Schuppen/Unterstand sowie einer auf die Warnow gehenden Terrasse bebaut. Die Gebäude nehmen insgesamt eine Grundfläche von ca. 151 m² ein. Weiter nach Süden schließen sich eine unbefestigte Zufahrt und ein Graben an.

Der westliche Planbereich ist verkehrlich von der A.-Bebel-Straße (L 13) über die Warnowstraße erreichbar. Von der Warnowstraße zweigt eine Zufahrt ins Plangebiet ab, die bis in Höhe des Fußweges am Regenrückhaltebecken mit Betonpflaster befestigt ist. Im Bereich des Plangebietes ist die gepflasterte Fläche zu einer Wendeanlage mit einem Radius von ca. 9 m aufgeweitet. Aufgrund der beidseitigen Inanspruchnahme durch Senkrechtparkstände ist das Wenden hier allerdings effektiv nur sehr eingeschränkt bzw. nur unter Inanspruchnahme südlich angrenzender, teilweise unbefestigter Freiflächen möglich. Die vg. Zufahrt führt in Macadam-Bauweise nach Süden bis zur Einmündung in die Bützower Straße weiter und dient hier im Einbahnverkehr der rückwärtigen Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke und Garagen. Wegen baulich stark beeengter Verkehrsraumverhältnisse im Einmündungsbereich in der Bützower Straße ist dieser rückwärtige Erschließungsweg für Durchgangsverkehr ungeeignet.

Östliches Warnowufer:

Der Geltungsbereich am östlichen Warnowufer ist durch die für Aufenthaltszwecke ausgebaut und möblierte Uferböschung, einen ca. 1.800 m² großen Parkplatz mit Schotterdecke und eine für Veranstaltungszwecke temporär genutzte, ca. 4.300 m² große Mähwiese geprägt. Über diesen Teil des Plangebietes führt

die Güstrower Straße. Von Süden kommend verläuft sie als 5.5 m breites Asphaltband mit seitlicher Gasse entlang der östlichen und nördlichen Gebietsgrenze. Sie quert dann den Parkplatz im Bogen und mündet mit einer ca. 9 m breiten, mit Granit-Großpflaster befestigten Flächenaufweitung und einem vergleichsweise starken Längsgefälle von ca. 4% in die Loxstedter Straße (L 13). Von der Güstrower Straße werden die Wohngrundstücke an der Loxstedter Straße rückwärtig erschlossen. Auch von der Parkplatzfläche gehen rückwärtige Grundstücks- bzw. Garagenzufahrten aus. Mittig in der Parkplatzfläche liegt leicht erhöht eine eingezäunte quadratische Fläche mit einer Schmutzwasser-Pumpstation des Zweckverbandes ‚Kühlung‘, die zu erhalten ist. An der Warnow ist eine Einsetzstelle für Boote als flach geneigte, ins Wasser führende Ebene aus Betonplatten ausgebildet. Sie wird durch die Feuerwehr und die Wasserschutzpolizei sowie auch von Wasserwanderern genutzt. Die Einsetzstelle ist ebenfalls zu erhalten. Der Uferbereich der Warnow ist nördlich der Einsetzstelle mit Holzpalisaden befestigt, die die hier künstliche Uferböschung anschneiden und stützen. Südlich an die Einsetzstelle angrenzend befindet sich im Uferbereich unter zwei Weiden eine geschotterte Fläche mit einer Sitzgarnitur/Schutzhütte. Daran anschließend ist das Warnowufer naturnah ausgebildet. Im Abstand von ca. 10 m zur Wasserlinie verläuft hier ein geschotterter Uferradweg, der beidseitig von Birken flankiert wird.

2.3 Nutzungsbeschränkungen:

- **Trinkwasserschutz:** Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Warnow-Rostock nach dem Schutzzonenbeschluss des Bezirkstages Rostock Nr. 54-15/80 vom 19.05.1977 (WSG_1938_08). Es berührt die Schutzzonen II und III. Die Schutzzonengrenzen wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen¹, an der lagegetreuen Abbildung bestehen jedoch Zweifel. Das Wasserschutzgebiet schützt die direkte Rohwasserentnahme aus der fließenden Welle der Oberwarnow. Diese Art der direkten Oberflächenwasserentnahme ist zum Zwecke der Aufbereitung und nicht redundanten Trinkwasserversorgung von ca. 300.000 Einwohnern im Großraum der Hansestadt Rostock einmalig in Deutschland und unterliegt daher strengen Schutzanforderungen. Die Regelungen der Schutzzonen-VO gelten gem. § 136 LWaG fort und sind entsprechend zu beachten. Nach der Schutzzonenordnung sind in der Schutzzone II u.a. der Neubau von Bungalows, Bootshäusern, Wochenendsiedlungen und alle Maßnahmen, die den Zustrom von Besuchern fördern, verboten. Gewässerausbauten bedürfen der wasserbehördlichen Zustimmung. In den Schutzzonen II und III ist die Abwasserversickerung unzulässig; Schmutzwasser ist über die Kanalisation einer Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen.
- **Überschwemmungsgebiet** „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“. Das Überschwemmungsgebiet wurde als Instrument der nutzungsbezogenen Vorsorge gegen erhebliche (Hochwasser-)Schäden durch die ÜSG WarnowVO v. 03.12.2007 m.W.v. 20.12.2007 als Rückhaltegebiet für Hochwasserereignisse festgesetzt. Das Plangebiet liegt nahezu vollständig innerhalb der ÜSG-Grenzen. Die Schutzzonengrenzen wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen¹. Auf der Grundlage von § 76 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind die Länder verpflichtet, alle Gebiete innerhalb von Risikogebieten, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als Überschwemmungsgebiete festzusetzen und diese Flächen damit dauerhaft zu sichern. Diese sogenannten Risikogebiete werden dabei aus der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) abgeleitet. Es handelt sich um Bereiche, die sowohl überflutungsgefährdet sind als auch einen erheblichen (Hochwasser-)Schaden erwarten lassen. Mit der Ausweisung als Überschwemmungsgebiet sind Verbote und Nutzungseinschränkungen verbunden. Ziel ist es, einerseits mögliche Schäden im Falle einer Überschwemmung zu begrenzen und andererseits den Wasserabfluss und -rückhalt zur Entlastung ansonsten stärker betroffener Grundstücke zu gewährleisten. So ist gem. § 78 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch i.d.R. untersagt; Ausnahmen können zugelassen werden.
- **Hochwasserrisikogebiet** „Warnow“ (DEMV_RG_964_WA). Die zu erwartenden Hochwasserereignisse werden nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten klassifiziert. Das Land M-V setzte damit die EU-Hochwasserrichtlinie um (2007/60/EG, Art. 6). Nach unterschiedlichen Hochwasserszenarien für die Binnengewässer und die Küste (Hochwasser mit hoher / mittlerer / niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. entsprechend mit einem Wiederkehrintervall von 10-20 / 100 / 200 Jahren+ Versagen der HWS-Anlagen; Art. 6 Abs. 3 HWRM-RL) wurde dazu unter Nutzung

¹ www.umweltkarten.mv-regierung.de

hydraulischer Modelle und stationäre Berechnungen sowie in Anwendung von Ausspiegelungen von Wasserstandslinien wurde das Ausmaß der Überflutung und der zu erwartenden Wassertiefen kartiert. Die Hochwasserrisikokarten bilden die potentiellen Hochwasserschäden für die drei Szenarien ab. Sie enthalten u.a. Angaben zur Anzahl potentiell betroffener Einwohner, zu den negativen Folgen für wirtschaftliche Tätigkeiten, zur Gefahr durch Anlagen mit hohem Schadstoffpotential für die Umwelt (IED-Anlagen) sowie zu potentiell betroffenen Schutzgebieten (z. B. Trinkwasserschutz- und Natura 2000-Gebiete). Im B-Plan wurden die Grenzen des Hochwasserrisikogebietes mittlerer Wahrscheinlichkeit (Wiederkehrintervall 100 Jahre, 0 – 0,5 m Wassertiefe) nachrichtlich übernommen¹. Das Hochwasserrisikogebiet stellt keine verbindliche Planungsvorgabe dar, ist jedoch für die planerische Abwägung und die Prüfung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und auf Sachgüter relevant.

- **Natura 2000 – Gebiete**

EU-Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE_2137-401, VSGLVO M-V v. 12.07.2011). Die Grenzen des Schutzgebietes verlaufen ca. 120 m bzw. 60 m südlich und ca. 140 m nördlich des Plangebietes; sie sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE_2138-302, Natura 2000-LVO M-V v. 09.08.2016)

Das Plangebiet liegt mit einer kleinen Teilfläche am westlichen Warnowufer sowie mit dem östlichen Uferbereich und der daran anschließenden Wiese in dem Schutzgebiet. Die Schutzgebietsgrenzen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des B-Plans übernommen¹.

Zur Beurteilung der Bedeutung der Vorkommen der Lebensräume und Arten und ihres Erhaltungszustandes liegt ein Managementplan vor², der sich auch auf das vg. Vogelschutzgebiet 2137-401 bezieht, da große Teile des FFH-Gebietes gleichzeitig zum Vogelschutzgebiet gehören

Für das gesamte FFH-Gebiet sind insgesamt sechs Offenland-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie sowie 14 Arten des Anhangs II FFH-Richtlinie gemeldet. Außerdem sind entsprechend Anhang I Vogelschutzrichtlinie 21 Brutvogelarten sowie sechs Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der EU-Vogelschutzrichtlinie managementrelevant.

Die Prüfung der Verträglichkeit des B-Plans mit den Schutz- und Erhaltungszielen der beiden Natura 2000 – Gebiete ist als Bestandteil der planerischen Abwägung im Rahmen der Planaufstellung durchzuführen. Die Prüfpflicht ergibt sich dabei aus §§ 34 ff. BNatSchG. Kriterium der Verträglichkeitsprüfung sind die für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000 – Gebietes und ihr möglicher Beeinträchtigungsgrad. Die Beeinträchtigung anderer, von den Erhaltungszielen bzw. Schutzzwecken nicht erfasster Biotope oder Arten kann nicht zu einem negativen Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung führen.

- **Landschaftsschutzgebiet** „Südliches Warnowland und Burg Werle“ (LSG 111, LSG-Verordnung vom 20.03.2000). Die Schutzgebietsgrenzen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des B-Plans übernommen¹.

- **Sonstige Nutzungsbeschränkungen:**

Gewässerschutzstreifen: Innerhalb eines jeweils 50 m breiten Streifens beidseitig entlang der Warnow gilt allgemein ein naturschutzrechtliches Bauverbot (§ 29 NatSchAG M-V). Dieses gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden. Um diese Rechtswirkung zu erreichen, wird im Verfahren eine Ausnahme nach § 29 (3) NatSchAG M-V für die mit dem B-Plan zuzulassende Neubauvorhaben angestrebt.

- **Gesetzlich geschützte Biotope:** Das Plangebiet erfasst an der östlichen Uferseite die nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope DBR12342 'Warnow südlich von Schwaan' (Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Ufervegetation; Röhrichbestände) und DBR11768 'Fluß; Gehölz; Hochstaudenflur' (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder). Planbedingte Beschädigungen oder Veränderungen des charakteristischen Zustandes der beiden geschützten Biotope bedürfen einer Ausnahmeentscheidung der Naturschutzbehörde. Die Zulassung einer planbedingten Ausnahme setzt einen gleichwertigen Ausgleich des Eingriffs voraus.

² Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV vom 15.11.2011

3. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind auf eine Nutzung des Areals beidseitig der Warnow für Freizeitwecke und für den naturverbundenen Tourismus gerichtet. Im Mittelpunkt steht eine Intensivierung der Wechselbeziehungen der Bewohner mit ihrem Fluß. Dazu werden neben der Nach- und Umnutzung bestehender Anlagen auch neue Nutzungen zugelassen (z.B. Neubau Tourismusbegegnungsstätte, Badestelle, Festwiese, ...). Das Plangebiet liegt in einem naturräumlich und wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich. Die zugelassenen Nutzungen erfordern jeweils naturschutz- und wasserrechtliche Ausnahmeentscheidungen, eine Risikoabwägung zu Überflutungsgefahren und dem möglichen Schadenspotenzial und eine Auswirkungsanalyse hinsichtlich des Schutzes und der Erhaltung der Lebensraumtypen und Arten, die in den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Warnowtal ...“ festgelegt sind. Die in diesem B-Plan angestrebte Harmonisierung der auf die Entwicklung des Gemeinwesens und des Tourismus orientierten baulichen und Freiraumnutzungen mit den wasserwirtschaftlichen und Naturschutzbelangen ist deshalb als austariert und insoweit als planerischer Grundzug anzusehen. Sie lässt keinen Raum für Abweichungen etwa durch Rechtsänderung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) oder durch Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans (§ 31 (2) BauGB). Neben den naturräumlichen Wechselwirkungen bestimmt der B-Plan auch rechtsverbindliche Schranken zum Schutz der Anwohner bei Veranstaltungen mit Volksfestcharakter oder Events mit Beschallungsanlagen. Durch die Festlegung zulässiger Schallimmissionen und der Häufigkeit von Veranstaltungen, die ebenfalls als Grundzug der Planung zu verstehen sind, wird sichergestellt, dass die Anwohner des Plangebietes keinen erheblichen Belästigungen durch die zugelassenen Nutzungen ausgesetzt werden.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der Nutzung:

Baugebiete: Auf der Grundlage des B-Plans Nr. 7 soll eine baulich genutzter Teilbereich am westlichen Warnowufer für Freizeit und Tourismuszwecke nachgenutzt werden. Die Fläche wird für eine bauliche Fortnutzung vorgesehen und dazu nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet für Freizeit und Tourismus festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Baugebietes und die zulässigen Nutzungsarten werden in der TF 1.1 konkretisiert. Zugelassen werden

- eine Tourismusbegegnungsstätte mit Tourismuszentrale;
- Räume für einen Bürgertreff;
- Räume für eine Verleihstation für den Bedarf von Wasser- und Radwanderern;
- Räume für ein gastronomischen Angebot zur Bewirtschaftung der Freizeitlokation;
- Räume für öffentliche sanitäre Anlagen und
- die Aufstellung nicht ortsfester, überdachter Sitzgarnituren.

Zusätzlich sollen die beiden Wochenendhäuser (Flst. 1025/2) nach Ende der bestehenden Pachtverträge als Ferienhäuser nachgenutzt werden und als saisonales Beherbergungsangebot für Wasser- und Radwanderer zur Verfügung stehen und das Angebot des Wasserwanderrastplatzes komplettieren.

Zur Sicherstellung der Vereinbarkeit der zugelassenen Sondergebietsnutzung mit dem Anspruch der Anlieger und Nachbarn auf eine angemessene Wohnruhe wird die allgemeine Zweckbestimmung für Freizeit und Tourismus hinsichtlich der Durchführung von Veranstaltungen bereits auf der Ebene der zulässigen Nutzungen dahingehend beschränkt, dass öffentliche Freizeitveranstaltungen oder Stadtfeste mit elektroakustischer Beschallung an höchstens 6 Tagen pro Jahr zugelassen werden. Die Beschränkung orientiert sich an den Planungszielen der Stadt zur Häufigkeit von Veranstaltungen und an den Ergebnissen einer dazu durchgeführten schalltechnischen Untersuchung³.

Mit der Beschränkung mehrerer kleinteiliger Einzelnutzungsarten auf Räume wird eine Konzentration dieser Nutzungen in einem Gebäude initiiert. Dieses Ziel entspricht sowohl der Projektidee eines multifunktionalen Gebäudes, für das die Stadt eine LEADER-Förderung beantragt hat (sh. Pkt. 1.4), als auch der wasser- und naturschutzrechtlichen Zielstellung, Bebauungen möglichst zu beschränken.

³ Schalltechnische Untersuchung für den BPlan Nr. 7 der Stadt Schwaan, TNU GmbH & Co. KG, 03.05.2019

Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, die allgemein nach § 23 (5) BauNVO innerhalb des Baugebietes außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden könnten, werden für dieses Sondergebiet ausgeschlossen. Damit wird v.a. der Steuerungsfunktion des Plans zur Gewährleistung der wasser- und naturschutzrechtlichen Bauverbote Rechnung getragen, von denen Ausnahmen nur für bestimmte Einzelnutzungen zugelassen werden, deren Verwirklichung in vorrangigem öffentlichen Interesse liegt. Dies bedeutet insbesondere, dass nach einem Rückbau der An- und Vorbauten an den beiden Wochenendhäusern eine Wiedererrichtung nicht bzw. nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich ist. Der Ausschluss von Stellflächen wird durch Festsetzung von öffentlichen Parkständen kompensiert (s.u.). Dies wird dem festgesetzten Nutzungszweck gerecht und genügt den Anforderungen des § 49 LBauO M-V.

Die geplante Tourismuszentrale und Begegnungsstätte am Westufer und eine Umkleidemöglichkeit mit öff. WC am Ostufer sind für die Umsetzung des städtischen Entwicklungskonzeptes für das Areal an der Warnowbrücke von besonderer Bedeutung. Sie bilden gleichzeitig Schwerpunkte der „Strategie für Lokale Entwicklung“ mit der sich die Stadt Schwaan in der Lokalen Aktionsgruppe Ostsee-DBR beim Umweltministerium M-V um neue LEADER-Fördermittel ab dem Jahr 2024 bewirbt. Aus diesem Grunde werden die für diese besonderen Nutzungszwecke vorgesehenen Standorte gesondert nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB festgesetzt und die prioritäre Umsetzung dieser Funktionen damit gesichert.

Als weitere Nutzungsarten werden öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und – nachrichtlich – Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen werden zunächst planungsrechtlich gesichert. Dies betrifft die Zufahrt von der Warnowstraße in das westliche Plangebiet und deren Abgrenzung gegenüber den privat genutzten Teilen des Flst. 1025/2. Bei der Festsetzung der Verkehrsfläche wurden die Anforderungen des ruhenden Verkehrs mit 26 öff. Parkständen und einem Fahrrad-Abstellplatz berücksichtigt. Die Fläche erlaubt das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges in 3 Zügen; für einen Autobus (> 10 m Länge) steht hier keine ausreichende Wendemöglichkeit zur Verfügung.

Auch alle sonstigen Verkehrsflächen auf der westlichen Uferseite – zwei Fußwege, die Anlegestelle des ‚Warnowlöpers‘ und eine mit Reihengaragen bebaute Teilfläche werden bestandsorientiert festgesetzt. Die Festsetzung des südlichen Fußweges beinhaltet dabei eine geringfügige Lageverschiebung zur Vergrößerung des Abstandes zum benachbarten Graben. Sie schließt außerdem einen bestehenden Steg auf die Warnow ein, um hier das Naturraumpotenzial zugunsten der zugelassenen Ferienwohnnutzung auszunutzen.

Eine planungsrechtliche Sicherung von Flächen für den Verkehr erfolgt auch auf der östlichen Warnowseite mit der Festsetzung der Güstrower Straße als öffentliche Verkehrsfläche, des Platzraums (Flst. 544) als öffentlicher Parkplatz, des Uferweges als Fläche für den Fuß- und Radverkehr sowie der Einsetzstelle für Boote der Wasserschutzpolizei, der Feuerwehr und der Wasserwanderer als öffentliche Bootsanlegestelle. Die Flächenbemessung folgt weitestgehend der bereits ausgeübten Nutzung. An der Südseite der Güstrower Straße wurde aus Planungsvorsorgegründen zusätzlich ein Gehwegstreifen berücksichtigt. Für den Bootsanleger wurde eine geringfügige Verbreiterung (um 3,0 m) berücksichtigt, um den Anforderungen von Polizei und Feuerwehr an ausreichend Rangiermöglichkeiten beim Einsetzen der Boote vom Fahrzeugtrailer zu entsprechen.

Zusätzliche Verkehrsflächen werden am östlichen Warnowufer mit der Festsetzung einer Fläche für die landseitige Anbindung eines Anlegers für ein Verkaufs- oder Museumsschiff und mit der Festsetzung von Fußgängerflächen am Übergang zur geplanten Liegewiese vorgesehen. Ein Anleger für ein stationär verankertes Schiff gehört bereits langjährig zur Entwicklungskonzeption der Stadt für das Brückenareal. Der B-Plan regelt nicht die Zulässigkeit eines hier zu verankernden Verkaufs- oder Museumsschiffs. Jedoch sollen mit der Verkehrsflächenfestsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Integration eines solchen Schiffs in das Freizeitgelände hergestellt werden. Eine Erweiterung der Fußgängerflächen ist notwendig, um von Süden ankommenden Radfahrern außerhalb der Fahrbeziehungen Raum zur Orientierung einzuräumen, um Abstellflächen für Fahrräder aufzunehmen und um eine Vorfläche für ein geplantes Umkleide-/WC-Gebäude zu schaffen.

Öffentliche Grünflächen werden auf der Westseite des Plangebietes ausschließlich bestandsorientiert und bestandssichernd festgesetzt. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Entwässerungsgraben‘ wird dabei ein ca. 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu Lasten der bisherigen Zufahrt zum östlichen

Wochenendgrundstück berücksichtigt. Die Zufahrt verliert mit der geplanten Nutzungsänderung des bisherigen Wochenendhauses ihre Funktion und wird in eine fußläufige Zuwegung überführt.

Auf der Ostseite des Plangebietes wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Aufenthaltsbereich Anlegestelle‘ ebenfalls nach der ausgeübten Nutzung und Möblierung bestandssichernd in den Plan übernommen. Die Grünflächen ‚Badestelle‘, ‚Liegewiese/Wasserwanderrastplatz‘ und ‚Festplatz‘ vervollständigen als neu zugelassene Nutzungen das Angebot des Freizeitareals. Diese 3 Freiraumnutzungen sind wesentliche Komponenten des B-Plans. Sie sollen die Lage der Stadt am Fluss für den einzelnen Bewohner noch besser erlebbar und deren Potenziale für das Gemeinwesen nutzbar machen. Eine Badestelle mit Liegewiese etwa besteht zzt. nur ca. 3 km außerhalb des bebauten Stadtgebietes an einem flussaufwärts gelegenen Campingplatz, der privat betrieben wird. Mit einer für die Mehrheit der Bewohner gut erreichbaren öffentlichen Badestelle und Liegewiese möchte die Stadt diesem Defizit planerisch begegnen und setzt einen ca. 60 m breiten Abschnitt am Ostufer der Warnow und den vorderen Bereich der anschließenden Mähwiese mit dieser öffentlichen Zweckbestimmung fest. Badestelle und Liegewiese werden vom „Alltagsbetrieb“ des Parkplatzes und der Bootseinsetzstelle etwas zurückgesetzt eingeordnet. Eine zwischengelagerte Grünfläche am Ufer wird als Pufferfläche naturbelassen erhalten. Die Liegewiese soll dabei gleichzeitig auch den Wasserwanderern als zusätzliche Fläche zur Verfügung stehen, so dass an beiden Ufern entsprechende Rastmöglichkeiten angeboten werden können. Entsprechend wiederholter Nachfragen werden dabei auf den Wasserwanderrastplätzen je 6 Standplätze für Zelte zugelassen, die Durchreisenden Wasserwanderern eine Übernachtungsmöglichkeit bieten sollen und in diesem Maße gleichzeitig eine Alternative zu wildem Zelten/Übernachten an den flußabwärts gelegenen Warnowufern eröffnen. Der verbleibende östliche Teil der Mähwiese wird bei Stadtfesten und Events als Veranstaltungsgelände für die Aufstellung von Fahrgeschäften, Attraktionen, Festzelten oder z.B. für Zirkusvorstellungen benötigt. Es wird dazu mit der öffentlichen Zweckbestimmung ‚Festwiese‘ festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen:

Für die im Plangebiet zugelassenen baulichen Nutzungen wird das Maß der Nutzung in Anwendung der §§ 16 (2, 3), 18 – 20 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächen sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden standörtlich durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen für die neu zu errichtenden Gebäude einer Tourismuszentrale / Begegnungsstätte (GR 200 m²) und einer Umkleidemöglichkeit/WC (GR 60 m²) folgen der Bedarfsermittlung entsprechend dem vorliegenden Förderantrag (vgl. Pkt. 1.4) bzw. der Freiraumplanung „Badestelle der Stadt Schwaan“⁴. Für die beiden zu Ferienhäusern umzunutzenden Wochenendhäuser wird ein Rückbau der Um- und Anbauten vorgesehen; die Kernbauten werden mit einer fortbestehenden Grundfläche von 50 m² bzw. 60 m² festgesetzt.

Alle Gebäude im Plangebiet werden auf 1 Vollgeschoss beschränkt

4.3 Vereinbarkeit mit den wasser- und naturschutzrechtlichen Anforderungen:

Trinkwasserschutz: Die Zulassung der Neuerrichtung eines Gebäudes für die Tourismusbegegnungsstätte und einer Umnutzung zweier Wochenendhäuser zu Ferienhäusern durch diesen B-Plan sowie der Ausbau der Verkehrsanbindung setzen voraus, dass die Wasserbehörde eine Ausnahme von dem in der TWSZ II bestehenden Bauverbot nach § 136 LWaldG M-V erteilt. Die Voraussetzungen hierfür liegen grundsätzlich vor, da das anfallende Schmutzwasser über den Anschluss an die zentrale Kanalisation des ZVK aus der Schutzzone II heraus und der zentralen Abwasseraufbereitung zugeleitet wird. Die Art der Nutzung des Sondergebietes und der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen ist gem. DWA-A 102-2, Anhang A, Tab. A.1 der Belastungskategorie Belastungskategorie I zuzuordnen. Besondere Konzepte zu Reinigung des von den Dach-, Boden- und Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers sind deshalb nicht erforderlich. Die Gestattung einer Ausnahme ist darüber hinaus i.S.v. § 136 LWaG M-V im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich, denn die zuzulassende Nutzung dient Gemeinbedarfszwecken und

⁴ Entwurf v. 23.08.2021, Landschaftsarchitektur Staginsky GbR

ist ohne die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nicht umsetzbar. Die auf der östlichen Uferseite zugelassenen Nutzungen sind mit den Anforderungen der TWSZ III vereinbar.

Überschwemmungsgebiet: Aufgrund der Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (vgl. Pkt. 2.3) ist die Festsetzung des Sondergebietes für Freizeit und Tourismus nur mit einer wasserbehördlichen Ausnahmeentscheidung gem. § 78 WHG möglich. Die Voraussetzungen sind insoweit gegeben, dass mit dem Sondergebiet ein bebauter Bereich nachgenutzt wird und dass die Nutzung wegen des Bezuges zur Anlegestelle des „Warnowlöpers“ und wegen des Wasserwanderrastplatzes standortgebunden ist sowie dem Gemeinwohl dient. Eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben kann bei entsprechendem Erfordernis festgesetzt werden (z.B. Mindesthöhe EG-Fußboden).

Landschaftsschutzgebiet: Mit dem B-Plan werden bauliche und sonstige Nutzungen festgesetzt, die Verbotsnormen nach der Schutzgebietsverordnung vom 20.03.2000 berühren. Dies betrifft die Zulassung eines Neubaus für die Tourismusbegegnungsstätte (GR 200 m²), die geplante Umnutzung von zwei Wochenendhäusern zu Ferienhäusern und den Ausbau der Zufahrt ins westliche Teilgebiet um eine Wendeanlage und mehrere öff. Parkstände. Im östlichen Plangebiet treffen das geplante Umkleide-/WC-Gebäude (GR 60 m²), die geplante Trassenänderung der Güstrower Straße (Bereich Parkplatz), die Anlage der Badestelle, die Verbreiterung/Erneuerung der Boots-Einsetzstelle und die Zulassung je 6 Aufstellplätzen für Zelte auf den beiden Wasserwanderrastplätzen auf Verbotsnormen nach § 4 (2) der LSG-Verordnung. Zur Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit des B-Plans und damit seiner Erforderlichkeit i.S.v. § 1 (3) BauGB ist im Aufstellungsverfahren im Benehmen mit der Naturschutzbehörde zu klären, ob / ggf. inwieweit nach § 6 der LSG-Verordnung Befreiungen von den Verboten erteilt werden können.

Gewässerschutzstreifen: Die Umnutzung des östlichen Wochenendhauses (GR 60 m²) im vorgesehenen Sondergebiet für Freizeit und Tourismus, die Errichtung eines Umkleide-/WC-Gebäudes auf der geplanten Liegewiese östlich der Warnow und die Zulassung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bootsanleger als landseitige Anbindung eines Anlegers für ein Museums-/Verkaufsschiff bedarf einer Ausnahmeentscheidung der Naturschutzbehörde gem. § 29 (3) NatSchAG M-V.

Biotopschutz: Die geplante Verbreiterung der Einsetzstelle für Boote, die geplante Anlage einer Badestelle sowie bedingt auch die vorgesehene landseitige Anbindung eines Anlegers für ein Museums-/Verkaufsschiff stellen grundsätzlich Eingriffe in das geschützte Biotop DBR12342 'Warnow südlich von Schwaan' und in das geschützte Biotop DBR11768 'Fluß; Gehölz; Hochstaudenflur' dar. Ihre Zulassung bedarf deshalb einer Ausnahmeentscheidung nach § 20 (3) NatSchAG M-V. Inwieweit die als Schutzbiotop erfassten Flächen in ihrer örtlichen Ausprägung den Schutzanspruch erfüllen und inwieweit die geplanten Nutzungen zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Flusses bzw. der Gehölze und Hochstaudenfluren in seinem Uferbereich führen können, wird im weiteren Aufstellungsverfahren festgestellt. In Abhängigkeit davon ist zu prüfen, ob ein Eingriff ersetzbar ist und in diesem Falle im Wege einer naturschutzrechtlichen Ausnahmeentscheidung zugelassen werden kann.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Das Plangebiet wird auf beiden Seiten der Warnowbrücke durch öffentliche Gemeindestraßen erschlossen. Der Westteil ist von der A.-Bebel-Straße (L13) über die Warnowstraße durch einen Erschließungsweg erreichbar, der weiterführend die Baugrundstücke der Warnowstraße rückwärtig erschließt und in einer engen Einmündung in die Bützower Straße (L133) mündet. Die räumlichen Verhältnisse am Abzweig der Warnowstraße von der A.-Bebel-Straße sind beengt. Ein Normalbus (L 12 m) kann nur unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn in die Warnowstraße einbiegen. Dies trifft vergleichbar auch für die Einmündung des Erschließungsweges in die Bützower Str. /L133 zu, wo für Busse (L 12 m) nur unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn bzw. des Gehweges ein Einbiegen in den übergeordneten Verkehr möglich ist. Das Planungsziel 'Erreichbarkeit für Reisebusse' ist deshalb auf der Westseite der Warnow nicht umsetzbar. Für Kleinbusse und für Fahrzeuge mit Bootstrailern und für 3-achs. Müllfahrzeuge bis 10 m Länge sind die baulichen Verhältnisse und die verfügbaren Flächen jedoch ausreichend. Die Verkehrsfläche wird nach den fahrgeometrischen Anforderungen dieser Fahrzeuge bemessen. Es wird eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und eine Wendefläche vorgesehen, die den Anforderungen nach Bild 57 der RAS 06 (Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge) entspricht. Wegen der baulich-räumlich stark beengten Einmündung in die Bützower Straße soll der Besucherverkehr des Plangebietes zurück über die Warnowstraße in den übergeordneten Verkehr geführt werden. Der weiterführende Weg bleibt damit den Anliegern vorbehalten (Anwohner der Warnowstraße, Garagennutzer).

Die geringe Verkehrsdichte auf der Zufahrt/dem Erschließungsweg erlaubt es, diesen als Mischverkehrsfläche zu planen. Das Plangebiet ist überdies über einen selbständigen Fußweg entlang der Anlegestelle des „Warnowlöpers“ fußläufig erschlossen.

Entlang des Erschließungsweges werden öffentliche Fahrradstellplätze und öffentliche Pkw-Parkstände in Senkrecht- und in Schrägaufstellung angeordnet. Es entstehen insgesamt 26 Pkw-Parkstände (Bestand: ca. 15). Die Parkstände werden für notwendige Zufahrten zu den Anliegergrundstücken in einer Zufahrtsbreite von 3,5 m unterbrochen. In der Planzeichnung wurden an den betroffenen Stellen Zufahrten festgesetzt, die bei der Umsetzungsplanung entsprechend zu beachten sind.

Die Bemessung der öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt in diesem Abschnitt die Geltungsbereichsgrenzen und gleichzeitig die Grenze der für öffentliche Zwecke erforderlichen Teilfläche aus Flst. 1025/2. D.h. die westlich der Geltungsbereichsgrenze verbleibenden Teile des Flst. 2025/2 können den Anliegern für private Nutzungszwecke zur Verfügung gestellt werden. Im Bereich der Reihengarage wird die für die öffentliche Erschließungsanlage benötigte Fläche gegenüber der Garagenfläche abgegrenzt. Letztere ist für öffentliche Zwecke nicht erforderlich und kann den privaten Garagennutzern zur Verfügung gestellt werden.

Der Ostteil des Plangebietes ist durch die Güstrower Straße erschlossen, die hier als Bypass zwischen der Loxstedter Straße/L13 und der Güstrower (Haupt-)Straße/L142 an den Grundstücksrückseiten der Wohn- und Gewerbegrundstücke Loxstedter / Güstrower Str. entlangführt. Die bestehende Zufahrt von der Loxstedter Straße/L13 wird unverändert in den B-Plan übernommen. Nach Süden weiterführend sieht der B-Plan eine Trassenänderung gegenüber dem bestehenden Asphaltband vor. Dies wird mit der Freistellung der Parkplatzfläche (Flst. 544) für Zwecke des Ruhenden Verkehrs und der Integration einer Wendeschleife in diese Fläche begründet. Gleichzeitig wird mit der im B-Plan vorgesehenen Verlegung der Straße näher an das Warnoufer heran die Anbindung und Erreichbarkeit der Bootseinsetzstelle für Trailerfahrzeuge der Feuerwehr und der Wasserschutzpolizei verbessert.

Die Freilegung des Parkplatzes erlaubt die Anlage von ca. 25 öff. Pkw-Parkständen an einer ringförmigen Fahrgasse und eines Stellplatzes für Reisebusse. Die Fahrgasse soll gleichzeitig als Wendeanlage für Fahrzeuge aller Art dienen. Sie genügt auch den Anforderungen eines Reisebusses. Sie ist außerdem so konzipiert, das sie bei Bootseinsetzungen als Rangierfläche zur Verfügung steht. Die Festsetzung des Parkplatzes und seine beabsichtigte Stellplatzordnung berücksichtigt bestehende Grundstückszufahrten. Die entsprechenden Grundstücksseiten wurden in der Planzeichnung als Zufahrtbereich festgesetzt.



5.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung (TW, LW) Abwasserableitung (SW, RW):

Für die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist im Westteil des Plangebietes eine Weiterentwicklung der bestehenden Hausanschlüsse an das Ver-/Entsorgungsnetz des ZVK vorgesehen. Im Ostteil des Plangebietes ist eine Erweiterung des Trinkwassernetzes und der Schmutzwasserkanalisation erforderlich, um einen Anschluss des Umkleise-/WC-Gebäudes zu ermöglichen und dem Festplatz mit der erforderlichen Anzahl von Ver-/Entsorgungsschächten auszurüsten. Erforderliche Netzausbauten sind mit dem ZVK abzustimmen und zu vereinbaren.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes M-V in der Zuständigkeit der Stadt. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02 ergibt sich für die mit dem B-Plan zugelassene Art und nach dem zugelassenen Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von mind. 48 m³/h (800 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Damit wird der Grundschutz für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen gewährleistet. Die erforderliche Löschwassermenge steht in der Warnow in unmittelbarer Nachbarschaft des festgesetzten Baugrundstücks (< 300 m) zur Verfügung.

Energie:

Die Strom- und Gas-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (WEMAG bzw. Hanse-Gas GmbH) gewährleistet. Dazu sind nach Anmeldung des Leistungsbedarfs entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen. Der Anschluss an die bestehenden Versorgungsanlagen erfolgt über Hausanschlüsse auf Antrag des Projekt-/Vorhabenträgers.

Abfallwirtschaft:

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für das Baugrundstück und die Freiflächnutzungen besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle (Veranstaltungen) ist gesondert zu vereinbaren.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschutttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch nicht erschlossen. Für das Vorhaben kommt ein Anschluss an das Netz der Telekom AG in Betracht. Die Verlegung eines Hausanschlusses ist dazu individuell durch den Projekt-/Vorhabenträger mit der Telekom Netz GmbH zu vereinbaren.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz

6.1 Grünordnung:

In die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen wird durch die Planung nur minimal eingegriffen. Die aufstehenden Bäume und Gehölze werden fast ausnahmslos zur Erhaltung festgesetzt. Sie sind wesentlicher Bestandteil des Planungskonzeptes und tragen maßgeblich zur Nutzungsqualität der Freiflächen bei. Zur Fällung sind 3 kleinere Bäume im westlichen Plangebiet vorgesehen. Dem Erfordernis, eine möglichst große Anzahl öffentlicher Parkstände bereitzustellen wurde angesichts der geringen Größe der Bäume Vorrang eingeräumt. Eine Fällgenehmigung ist nicht erforderlich, jedoch sind die Fristen nach § 39 BNatSchG mit Blick auf den Artenschutz zu beachten (zulässiger Rodungszeitraum Oktober bis Februar).

Die Errichtung des Tourismusbegegnungshauses in dem von der LEADER-Projektgruppe festgelegten Funktionsumfang ist außerhalb des Gewässerschutzstreifens und außerhalb des Hochwasserrisikogebietes nicht ohne Eingriffe in den Kronentraufbereich eines nach § 20 geschützten Baums möglich. Der Baum soll nach den Festsetzungen des B-Plans erhalten werden. Dazu sind Schutzvorkehrungen nach DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ und den ‚Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege‘ (ZTV-Baumpflege) zu treffen, die nicht der Regelungskompetenz des B-Plans unterliegen. Für die weiterführende Planung wird dazu empfohlen, bis spätestens April vor Beginn von Baumaßnahmen einen Wurzelvorhang bis in Gründungstiefe des geplanten Gebäudes herzustellen, um eine bestmögliche Erhaltung des Baums zu gewährleisten.

Im westlichen Teilbereich wird auf der neu definierten Grenze zwischen den öffentlichen Parkständen und den privatnützigen Grundstücksteilen des Flst. 1025/2 die Anlage einer Schritthecke aus Hainbuche oder Rotbuche empfohlen, die die Grundstücksgrenze örtlich manifestiert und die Verkehrsfunktion der Fläche gestalterisch aufwertet.

Vergleichbar wird im östlichen Planbereich am Ostrand des festgesetzten öff. Parkplatzes entlang der Grenze zu Flst. 543 die Anlage einer Baumreihe jeweils im Wechsel mit den Parkständen empfohlen (4 Bäume). Der Platzraum selbst soll zugunsten einer multifunktionalen Nutzbarkeit ohne Bepflanzungen und Grünanlagen belassen werden.

Im östlichen Plangebiet treten mit der Badestelle, der Liegewiese/Wasserwanderrastplatz und der Festwiese nennenswerte Freiraumfunktionen zum Nutzungskonzept des Freizeitareals hinzu, die dauerhaft saisonal bzw. als Einzelereignisse (Festwiese) eine Intensivierung des Nutzungsdrucks auf den betroffenen Freiraum und die Natur beinhalten. Die geplante Badestelle ist dabei mit einer grundlegenden Umgestaltung des Uferbereichs (Entfernung Krautsaum, Böschungsabflachung, Kiesaufschüttung, Möblierung) verbunden sind. Der Eingriff ist im Gemeinwohlinteresse erforderlich und nach Möglichkeit an anderer Stelle gleichartig zu ersetzen. Die östlich angrenzenden Wiesenbereiche werden unter der neu geplanten Nutzung weitestgehend unverändert als Mähwiese beibehalten.

6.2 Eingriffsregelung:

Für die mit diesem B-Plan zugelassenen Planungen und Maßnahmen stellen ausgleichspflichtige Eingriffe i.S.d. §§ 14, 15 BNatSchG dar. Die planungsrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB ist bei der Aufstellung des B-Plans deshalb anzuwenden. Dazu wird für den Planentwurf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (LUNG 2018) vorgenommen und das Maß der Eingriffen in den Naturhaushalt gutachterlich quantifiziert. Die Stadt entscheidet sodann über das Erfordernis von Maßnahmen zur Vermeidung und/oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, soweit diese als erheblich bewertet wurden.

6.3 Artenschutz:

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit des B-Plans hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden, eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine Artenschutzfachbeitrag (AFB) auf der Grundlage einer faunistischen und floristischen Potenzialanalyse unter Berücksichtigung vorangegangener Begehungen und eines Abgleichs mit vorliegenden Daten zu Verbreitung und Vorkommen der Taxa beauftragt.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m ²)
1.	Sondergebiet / Baugrundstück (GR 310 m ²)	944
2.	öffentliche Verkehrsflächen	6.790
	öffentliche Fuß-/Radwege	940
	öffentlicher Parkplatz	1.248
	Mischverkehrsflächen	2.529
	öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung	2.002
3.	öffentliche Grünflächen	5.879
	Wasserwanderrastplatz (Bestand)	526
	Liegewiese/Wasserwanderrastplatz	1.290
	Festwiese	2.661
	Badestelle	298
	Aufenthaltsbereich Anlegestelle	537
	naturbelassen	278
	Graben	289
4.	Flächen für Versorgungsanlagen	569
5.	Wasserflächen	3.256
6.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	17.438

8. Umweltauswirkungen des Vorhabens, Umweltbericht

8.1 Einleitung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen einer Umweltprüfung die Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 7 zu prüfen. Eine Beschreibung und Bewertung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, dessen wesentliche Inhaltspunkte durch Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie vorgegeben sind. Darin werden die Auswirkungen der Planänderung auf die unterschiedlichen Schutzgüter dargestellt und bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt.

Anhand des Planinhalts und der Ergebnisse des Scopings nach § 4 (1) BauGB legt die Stadt Schwaan dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich dabei auf das, was nach aktuellem Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des B-Plans Nr. 7 in angemessener Weise verlangt werden kann.

8.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit diesem Bebauungsplan wird die Nutzung des Fest- und Freizeitgeländes an der Warnowbrücke in Schwaan rechtsverbindlich geordnet. Auf der westlichen Uferseite wird im Bereich des Wasserwanderrastplatz an Stelle eines alten Kioskgebäudes ein Neubau für die Tourismuszentrale und eine Begegnungsstätte und eine Umnutzung der beiden Wochenendhäuser in eine Ferienwohnnutzung zugelassen. Die Zufahrt zu dem Gelände wird erweitert/verlängert und um eine Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10 m Länge ergänzt. Entlang der Verkehrsfläche werden 26 öffentliche Parkstände und Fahrrad-Abstellplätze ausgewiesen. Der bestehende Wasserwanderrastplatz und die Anlegestelle des Ausflugsschiffs „Warnowlöper“ werden planungsrechtlich gesichert; der Wasserwanderrastplatz wird in seinem Nutzungsspektrum dabei um die Zulassung von 6 Standplätzen für Zelte erweitert. Auf der östlichen Uferseite wird der bestehende Parkplatz mit ca. 25 Pkw-Parkständen und einem Parkplatz für einen Reisebus gesichert. Die zzt. als Asphaltband querende Anliegerstraße wird in westliche Richtung verlegt. Der Parkplatz kann dadurch vollflächig ausgenutzt werden und nimmt gleichzeitig eine Wendeschleife auf. In Höhe des Parkplatzes wird eine Verkehrsfläche am Flußufer zugelassen, die der landseitigen Anbindung für den Liegeplatz eines Verkaufs- oder Museumsschiffs dient. Die Einsetzstelle für Boote der Feuerwehr und der Wasserschutzpolizei wird geringfügig erweitert und mit einer verbesserten Anfahbarkeit für Bootstrailer ausgestattet. Weiter südlich wird auf der Wiesenfläche eine Nutzung als Liegewiese/Wasserwanderrastplatz (ebenfalls mit max. 6 Standplätzen für Zelte) und östlich davon – als Festplatz für einzelne Veranstaltungen im Jahr zugelassen. Flußseitig des Warnowradweges wird die Anlage einer Badestelle zugelassen. Am Auslauf des Warnowradweges ist eine Fußgängeraufenthaltsfläche festgesetzt, die durch eine Umkleide-/WC-Gebäude von dem Freiraumbereich (Liegewiese) abgegrenzt wird.

Das Plangebiet liegt insgesamt in einem wasserwirtschaftlich und naturräumlich sensiblen Bereich. Zu beachten sind insbesondere Bindungen aufgrund der Trinkwasserschutzzonenordnung „Warnow Rostock“ und des Überschwemmungsgebietes „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“. Naturschutzrechtliche Bindungen und Berücksichtigungspflichten bestehen wegen der Lage des Plangebietes im LSG „Südliches Warnowland und Burg Werle“ und der Betroffenheit des Bauverbotes im Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V) sowie von zweigesetzlich geschützten Biotopen (§ 20 NatSchAG M-V). Außerdem wird das Plangebiet vom FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ berührt.

8.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der B-Plan nimmt insgesamt ca. 1,42 ha Grund und Boden in Anspruch. Davon werden 944 m² als Bauland auf einer vorgenutzten Fläche festgesetzt, auf der eine Grundfläche von insgesamt 310 m² zugelassen wird. Dies entspricht einer Reduzierung des Versiegelungsanteils gegenüber dem Bestand. Auf einer Mähwiese wird außerdem ein Umkleide-/WC-Gebäude mit einer Grundfläche bis 60 m² zugelassen.

8.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG).
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz entscheidet die Gemeinde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 15,18 BNatSchG, § 1a (3) BauGB). Zur Bewertung und Quantifizierung der planbedingten Eingriffe finden die „Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) Anwendung.
- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. BNatSchG, Artikel 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG bzw. Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie 92/43/EWG). Bei der Planaufstellung erfolgt dies durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 7 (2) Nr. 13, 14 BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände (§ 44 (1, 5) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind.
- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a (2) BauGB). Das Umwandlungsverbot landwirtschaftlich bedeutsamer Böden mit einer Wertzahl > 50 ist nicht berührt (Z 4.5 LEP).
- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, die Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeiführen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (§§ 1, 3 BImSchG).
- Schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm sollen verhindert werden (EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG).
 - Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG). Gewässerbezogene Gemeinwohlbelange (Ziele der Wasserwirtschaft) sind die Erhaltung des Versickerungsvermögens des Bodens / Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Gewässerverunreinigungen und sonstiger nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften sowie Sicherung der Uferbereiche ihrer Bedeutung für die Natur und das Landschaftsbild (§ 3 LWaG M-V). Für das Grund- und Oberflächenwasser sind die Belange der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Bezug auf das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot zu prüfen. Nach der WRRL berichtspflichtig sind der im Plangebiet berührte Grundwasserkörper WP_WA_4_16 mit einer Gesamtfläche von 240 km² und der direkt berührte Wasserkörper WAMU-0100 (ca. 40 km Unterlauf der Oberwarnow von Bützow bis zum Mühlenwehr in Rostock). Den Prüfmaßstab bilden die Vorgaben nach § 27 und § 47 WHG. Lokale Schutzziele zur Ressourcensicherung von Grundwasser sind mit der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Graal-Müritz) planbetroffen.

8.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zzgl. eines 20 m breiten Puffers als Untersuchungsraum herangezogen. Dieser wird jeweils sachbezogen ausgedehnt. Nachfolgend wird der vorgesehene Untersuchungsrahmen zusammengefasst. Der Untersuchungsgegenstand und –umfang wird im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB aufgrund von behördlichen Anforderungen ergänzt.

Schutzgut	Prüfumfang
Schutzgut Mensch	Gewährleistung eines gesunden Lebensumfeldes: - Gewährleistung zumutbarer Schallimmissionen im Hinblick auf die zugelassene Nutzung
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	- Zerstörung/Beeinträchtigung von Lebensräumen (Biotopen), Ausgleich - Betroffenheit geschützter Pflanzen- und Tierarten; Artenschutzfachbeitrag / Minderungs- und Ersatzmaßnahmen - Veränderung des Landschaftsbilds - Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, Eingriffsbilanzierung
Schutzgut Boden	- Flächenverbrauch - Zerstörung der Bodenfunktionen, Versiegelung
Schutzgut Wasser	- Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung auf die Gewässergüte der Warnow als Vorflut (berichtspflichtig nach WRRL) und den örtl. Grundwasserkörper - Auswirkungen auf Trinkwasserschutzzone II Warnow Rostock - Gewährleistung der Schmutzwasserableitung
Schutzgut Luft	- Kein Prüfbedarf
Schutzgut Klima	- Kein Prüfbedarf
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	- Kein Prüfbedarf
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	- Allgemeine Prüfung in Abhängigkeit von Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter

8.1.5 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Änderung des B-Plans und die Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zwei Informationsebenen miteinander verschnitten:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Hieraus ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das Risiko für das Schutzgut gegenüber der geplanten Nutzung. Zur Gewährleistung der Funktionalität dieses Ansatzes wird die Bewertung dabei auf die Faktoren beschränkt, die die relevanten Wirkungszusammenhänge am besten verdeutlichen (Indikatoren).

Gemäß § 2 (4) BauGB wird die Wahl der Indikatoren außerdem an die Verfügbarkeit aussagekräftiger Daten und Informationen angepasst. Die Bewertungsmethodik sieht eine dreistufige Differenzierung vor, in der die Prüfergebnisse den Werten „gering“, „mittel“, „hoch“ bzw. in der Entsprechung „Stufe 1“, „Stufe 2“, „Stufe 3“ zugeordnet werden. Die nachfolgende Matrix zeigt die Informationsebenen und veranschaulicht die Bewertungsmethodik.

Funktionseignung ↓	Intensität der Nutzung des Schutzgutes →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Anwendungsbeispiel: geringe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 1) + hohe Intensität der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut / der gepl. Nutzung des Schutzgutes (Stufe 3) → mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes (Stufe 2)