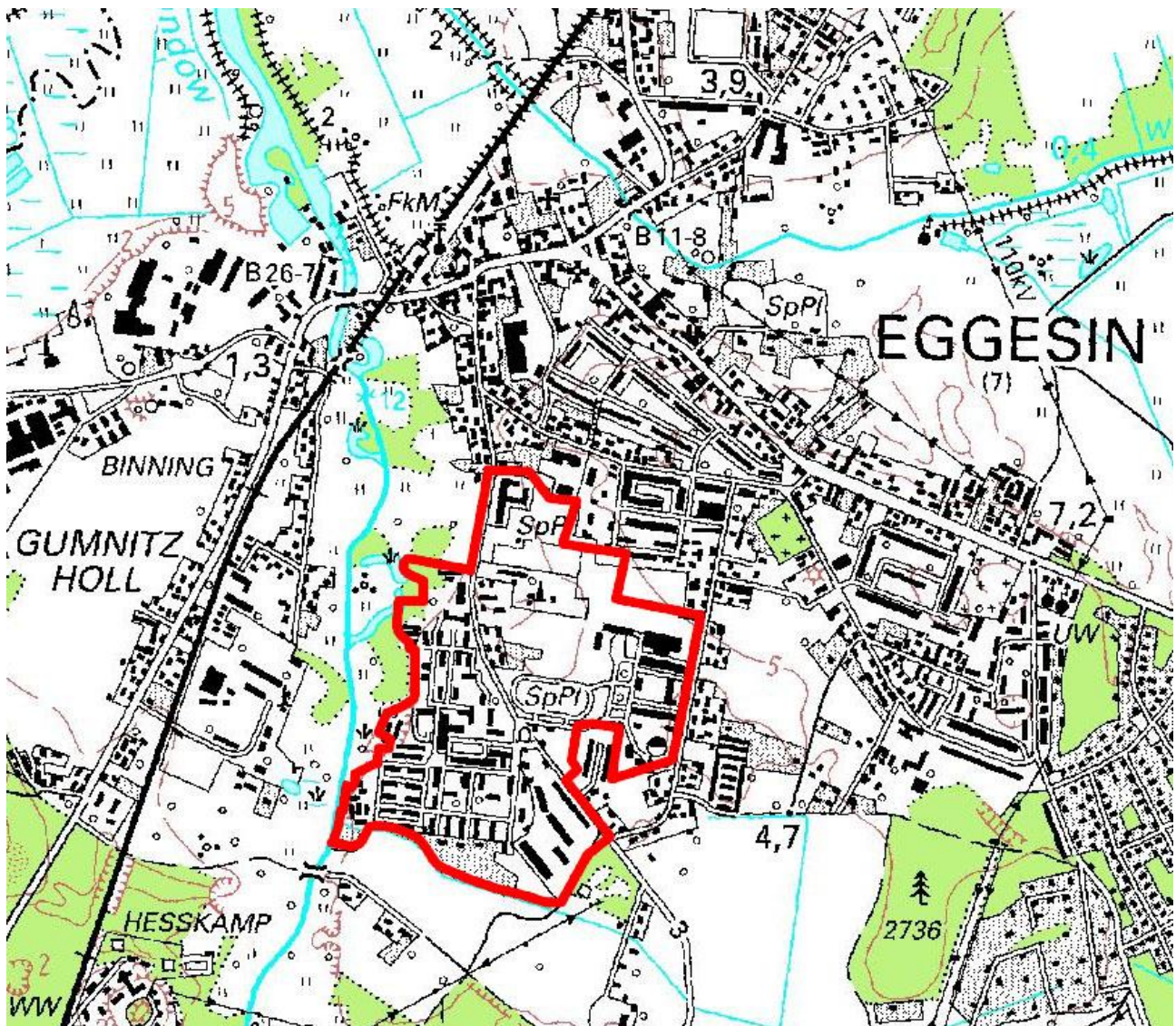


# Stadt Eggesin

## Bebauungsplan Nr. 12/2011

### „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“



## Satzung

## Begründung zum Bebauungsplan

mit

Umweltbericht

**Bebauungsplan Nr. 12/2011****„Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“****B E G R Ü N D U N G** mit Umweltbericht

---

**Träger des Planverfahrens:****Stadt Eggesin**

Über Amt Amt Stettiner Haff  
Bauverwaltungs- u. Stadtentwicklungsamt  
Stettiner Straße 1  
17367 Eggesin  
Tel: 039779/264-0  
  
Frau Witt

**Bauleitplanung****Lutz Braun Architekt + Stadtplaner**

architektur:fabrik:nb  
Nonnenhofer Str. 19  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395/369499-11  
Fax: 0395/369499-19  
  
Herr Braun, Herr Müller

**Grünordnung / Umweltbericht****Architekten- und Stadtplaner GmbH**

August - Milarch - Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel: 0395/58102-0  
Fax: 0395/58102-15  
  
Herr Tannert, Frau Schürmann

**Vermessung****Ingenieurbüro Schmidt&Wolscht**

Bahnhofstraße 26  
17367 Eggesin  
Tel.:03 97 79/2 04 26  
Fax:03 97 79/2 04 25

**Baumkataster****Vermessungsbüro R. Lessner**

Schwedenstr. 21  
17033Neubrandenburg

Tel.: 0395/7077003

Fax: 0395/5707243

Herr Lessner

**Stand:**

22.10.2015

## **Teil I**

---

### **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 12/2011**

**„Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>7</b>
1.1 Kartengrundlage	7
1.2 Aufstellungsbeschluss	7
1.3 Rechtsgrundlagen	7
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	9
1.5 Geltungsbereich	9
<b>2. Lage im Raum</b>	<b>10</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>11</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)	11
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) /Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Vorpommern	11
3.3 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung - Vorpommern	11
<b>4. Stand der Flächennutzung und sonstigen kommunalen Planung</b>	<b>12</b>
<b>5. Planungserfordernis/Ziele und Rahmenbedingungen der Planung</b>	<b>14</b>
5.1 Planungserfordernis	14
5.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	15
5.3 Auswirkungen	15
<b>6. Situation im Plangebiet</b>	<b>17</b>
<b>7. Konzept der Planung</b>	<b>20</b>
<b>8. Grünordnung/Umweltbericht</b>	<b>21</b>
<b>9. Erschließung</b>	<b>22</b>
9.1 Verkehrliche Erschließung	22
9.2 Medien	24
9.2.1 Trinkwasserversorgung	24
9.2.2 Niederschlagswasserableitung	24
9.2.3 Schmutzwasserableitung	25
9.2.4 Löschwasserversorgung	25
9.2.5 Gasversorgung	26
9.2.6 Elektro- und Fernmeldeversorgung	26
9.2.7 Fernwärmeversorgung	28
9.2.8 Erdwärmeversorgung	28
9.2.9 Abfallentsorgung	29
<b>10. Planinhalt und Festsetzungsgemäß § 9 Abs. 1 BauGB</b>	<b>30</b>
10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB –	30
10.1.1 Art der baulichen Nutzung	30
10.1.2 Maß der baulichen Nutzung	30

10.1.3	Höhe der baulichen Anlagen	31
10.1.4	Bauweise- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -	31
10.1.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	31
10.1.6	Gemeinbedarfsflächen- § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB -	32
10.1.7	Verkehrsflächen- § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB –	32
10.1.8	Versorgungsflächen- § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB -	32
10.1.9	Grünflächen- § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB –	33
10.1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB -	34
10.1.11	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen- § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB -	34
10.1.12	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	34
10.1.13	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	41
10.1.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -	42
10.1.15	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB -	44
10.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO	49
10.2.1	Baugestaltung	49
10.2.2	Grundstückseinfriedungen	50
10.2.3	Straßenbeleuchtung	50
10.3	Auflagen und Bedingungen (Nachrichtliche Übernahmen)	50
10.3.1	Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	50
10.3.2	Baudenkmalpflege	50
10.3.3	Bodendenkmalpflege	51
10.3.4	Flächen für die Abfallentsorgung	52
10.3.5	Überschwemmungsgebiete	52
10.3.6	Trinkwasserschutzgebiet	52
10.3.7	Altlasten und Bodenschutz	52
10.3.8	Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V	53
10.3.9	Überplanungen im Bereich von Waldflächen bzw. Waldabstandsflächen	54
10.3.10	Kartengrundlage	55
<b>11.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>56</b>
11.1	Verkehrsflächen	56
11.2	Altlastenbewertung	56
11.3	Bunkeranlagen	56
<b>12.</b>	<b>Sonstige Hinweise</b>	<b>58</b>
12.1	Stromversorgungsleitungen der e.dis AG	58
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>60</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Kartengrundlage

#### Bestandsvermessung

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der Bestandsvermessung vom 05/2003 durch das Ingenieurbüro Schmidt & Wolschter erstellt.

Stand Liegenschaftskataster: 05/2003

Längenmaße und Höhenangaben in Meter.

Die Katastergrundlage wurde zwischenzeitlich aktualisiert. Der digitale Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) wurde durch die Stadt Eggesin beantragt. Die ALK wurde mit Stand vom 08.09.2014 in den Bebauungsplan übernommen.

#### Baumkataster

Die Aufnahme der bestehenden Bäume im Vorhabenbereich erfolgte am 30.10.2014 durch das Vermessungsbüro R. Lessner, Neubrandenburg. Die aufgemessenen Bäume wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Für die Vorpommernkaserne und dessen Umfeld wurde im Jahr 2001 von der Stadt Eggesin ein Aufstellungsbeschluss für den seinerzeit wie folgt bezeichneten B-Plan Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ gefasst. Die Flächen der drei Teilbereiche „Kaserne“, „Fuhrpark“ und „Haus der Bundeswehr“ wurden innerhalb dieses B-Plangebietes mit einer Veränderungssperre belegt.

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung über den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die neue Bezeichnung des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ gebilligt.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
  - **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
  - **Denkmalschutzgesetz** (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
  - **Bodenschutzgesetzes** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
  - **Landesbodenschutzgesetzes** (LBodSchG M-V) vom 04 Juli 2001 (GVOBl. M-V S. 759)
  - **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554)
  - **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern**(Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 311)
  - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Gesetz vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986) m.W.v. 14.10.2011
  - **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V ) vom 23.02.2010 (GVOBl.M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 383, 395)
  - **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LWaG M-V) vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 04 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)
  - **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585 (Wasserhaushaltsgesetz – WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
  - **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V). Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Hauptsatzung der Stadt Eggesin**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.



#### 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes Planteil I im Maßstab 1 : 1.500  
mit der Zeichenerklärung und
- Teil B: Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

#### 1.5 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage zeichnerisch dargestellt. Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

im Norden: Wohnbebauung südlich der Lindenstraße

im Osten: Verlauf der Heidestraße

im Süden: Wohnbebauung, Wiesenflächen und Wassergraben

im Westen: Flusslauf der Randow und im weiteren Verlauf nach Norden die Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Flurstücke der Gemarkung Eggesin, Flur 3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 36,23 ha.

## 2. Lage im Raum

Eggesin liegt im Nordosten der Bundesrepublik, im Landesteil Vorpommern in Mecklenburg-Vorpommern im grenznahen Bereich zur Republik Polen und zwischen den Städten Torgelow und Ueckermünde im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Stadt liegt am Kreuzungspunkt der L 28 und der L 32. Diese Straßen bilden das Straßennetz im Stadtgebiet. Nahe des 15 km entfernten Orts Hintersee besteht eine Straßenverbindung zum Nachbarstaat Polen, welche eine direkte Verbindung nach Szczecin bietet. Eggesin liegt an der Nebenbahnstrecke Pasewalk - Ueckermünde. Unweit der Stadt liegen zahlreiche Erholungsgebiete am Oderhaff. Eggesin ist ehemaliger Bundeswehrstandort, Standort der Artilleriekaserne Karpin.

Eggesin befindet sich in der Ueckermünder Heide am Zusammenfluss von Randow und Uecker. Die Heide gehört entstehungsgeschichtlich zum flachwelligen bis ebenen nordöstlichen Teil des Mecklenburgisch-Pommerschen Grenztales.

Geologisch betrachtet ist die Stadt Eggesin im Sandergebiet des ehemaligen jungpleistozänen Haffstausees gelegen. Hier kommen vorrangig nährstoffarme Becken- und Talsande vor, die größtenteils mit Kiefernwald bestockt sind. In den Flussniederungen der Randow und der Uecker überwiegen Flachmoorböden und anmoorige Böden. Diese sind mit Erlen bestanden oder werden in meliorierten Bereichen landwirtschaftlich als Grünländereien genutzt. Das Geländeniveau der Niederungen liegt zwischen 0,5 und 3 m über HN.

Vom Planungsgebiet aus in nördlicher Richtung befindet sich der verlandete Eggesiner See, welcher durch den Winkelmannsgraben nach Westen in die Randow entwässert.

Das Plangebiet ist von sehr unterschiedlichen Natur- und Siedlungsflächen umgeben.

Die verbliebenen Gebäude der ehemaligen Vorpommernkaserne und die MUNA-Siedlung mit dem zentralen Bereich des ehemaligen Hauses der Bundeswehr liegen am südlichen Stadtrand Eggesins, östlich des Landschaftsraumes der Randow. Das Stadtzentrum Eggesins mit Rathaus und Einkaufszentrum am neuen Markt liegt ca. 1 km entfernt. Das Plangebiet ist in den gewachsenen Siedlungskörper der Stadt Eggesin eingebettet.

Erschlossen wird der Konversionsstandort durch die Karl-Marx-Straße und durch die Heidestraße. Der Haupteingang bzw. die Hauptzufahrt des ehemaligen Kasernengeländes lag an der Karl-Marx-Straße, von hier wies die Kaserne eine interne vom übrigen Straßennetz abgetrennte Erschließung auf. Diese Erschließung ist zwischenzeitlich rückgebaut worden.

Ebenso sind von der Bebauung nur noch der „Küchentrakt“, das ehemalige Heizhaus und ein ehemaliger Sanitärtrakt vorhanden.

Die Karl-Marx-Straße ist direkt an die Stettiner Straße und somit an das überregionale Hauptstraßennetz angebunden, die Heidestraße mündet in die Lindenstraße, eine untergeordnete Erschließungsstraße. Beide Straßen, Karl-Marx-Straße und Heidestraße sind gemäß ihrer Erschließungsfunktion und der Ausbaubreiten untergeordnete Erschließungsstraßen und der vorwiegenden Wohnnutzung des Gebietes entsprechend ausgebildet.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)**

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2005 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur auf die Sicherung und Konsolidierung der gewachsenen Ortstruktur abgezielt.

Auszugsweise heißt es unter Abs. 2: „Die Siedlungsentwicklung soll die Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen, der Erhöhung des ungewollten Verkehrsaufkommens entgegenwirken und eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“

Abs. 3 nennt folgendes Ziel: „Die Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“

Unter Abs. 4 steht: „Mit der Nachnutzung von Konversionsflächen sind die Gemeinden und insbesondere innerstädtische Bereiche zu stärken und aufzuwerten.“

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) /Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP – Vorpommern**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist mit Landesverordnung vom 19. August 2010 rechtsverbindlich. Die Stadt Eggesin mit 4.942 Einwohnern (Stand 31.12.2012) ist im regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum eingestuft. Sie liegt jeweils 7 – 8 km von den Städten Torgelow und Ueckermünde entfernt.

#### **3.3 Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung - Vorpommern**

Die Planungsabsicht wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 13.05.2015 durch die Stadt Eggesin angezeigt. Die Stellungnahme des Amtes liegt mit Datum vom 04.06.2015 vor. Der Stellungnahme ist wesentlich zu entnehmen:

„Mit dem Bebauungsplan Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ der Stadt Eggesin soll die städtebauliche Nutzung und Gestaltung des ehemaligen Kasernengeländes geregelt werden. Das Planverfahren läuft seit 2001 unter Beteiligung der Raumordnungsbehörde. Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.11.2005, 25.06.2007 und 24.03.2011 wurde der Planung bereits zugestimmt. Auf Grundlage der erneut eingereichten Planentwürfe wird die raumordnerische Zustimmung aufrechterhalten.“

#### **4. Stand der Flächennutzung und sonstigen kommunalen Planung**

Die Stadt Eggesin verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1994, der seit der Entwurfsphase inhaltlich angepasst wird, aber im Verfahren noch nicht den erforderlichen Stand aufweist.

Mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie Vorpommernkaserne und dem ISEK wurde der Entwurf zum FNP überarbeitet und aktualisiert und somit an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Die Stadt Eggesin hat im Jahr 2002 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Dessen Hauptschwerpunkt ist der Stadtumbau im Zuge der geplanten Schließung der beiden Kasernen (Vorpommernkaserne, Kaserne Karpin) sowie der prognostizierten rückläufigen Bevölkerungszahl verbunden mit einem bereits vorhandenen und weiter zunehmenden hohen Wohnungsleerstand.

Für den Bereich der Vorpommernkaserne wurde mit Unterstützung des Landes MV eine Machbarkeitsstudie in Vorbereitung der Konversionsmaßnahmen erarbeitet.

Sie wurde von der Stadtvertretung bestätigt und in einer Bürgerversammlung vorgestellt. Das Wirtschaftsministerium begleitete den Prozess der Aufstellung und unterstützt die Umsetzung von Einzelmaßnahmen auf seiner Grundlage.

Im Norden der Vorpommernkaserne tangiert das Gebiet des Städtebaulichen Rahmenplanes zur Wohnumfeldgestaltung der Plattenbaugebiete aus dem Jahre 1999 das Bearbeitungsgebiet. Auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen wurde dieser Rahmenplan überarbeitet und aktualisiert. Er steht inhaltlich im Kontext zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept.

Das ISEK hat eindeutig die zentrale Bedeutung der Ortsmitte bestätigt und beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zu deren Stärkung. Die Stadtstruktur Eggesins besitzt die Eigenart einer eher bandartigen Ausdehnung, in der das Zentrum eine periphere Lage einnimmt. Mit der Stärkung des Südeils der städtebaulich so genannten Kernstadt wird sich auch die Rolle des Ortskerns in der Gesamtstadt verbessern. Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung weist der Städtebauliche Rahmenplan (SRP) Ortskern aus. Dessen Geltungsbereich ist nur wenige hundert Meter vom Bebauungsplangebiet entfernt. Maßnahmen in beiden Gebieten bedingen einander, so dass der SRP Ortskern für die Bebauungsplanung ebenfalls relevant ist.

#### Aktueller Stand des Flächennutzungsplanes und Auswirkungen auf den B-Plan

Das Amt für Kreisentwicklung, SB Bauleitplanung teilt mit Stellungnahme vom 02.07.2015 folgendes mit:

*„Die Stadt Eggesin verfügt nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, dieser ist jedoch in Bearbeitung. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Tritt der von der Landrätin des Landkreise Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes in*

*Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.“*

## **5. Planungserfordernis/Ziele und Rahmenbedingungen der Planung**

### **5.1 Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Eggesin ist seit den 50er Jahren durch die Militärpräsenz als Garnisonsstadt geprägt worden; erlebte einen rasanten Aufstieg und wuchs beträchtlich bis in die 90er Jahre. Durch den schrittweisen Bundeswehrazug seit Mitte der 90er Jahre ist Eggesin wieder einem Wandel unterzogen. Die Standortverlagerung bedingte einen dramatischen Einwohnerrückgang und einhergehend damit einen wachsenden Leerstand an Wohnungen. Eggesin hat sich daher nicht nur mit der Konversion der Kasernen zu beschäftigen, sondern stand vor einem radikalen Wandel der gesamten Stadtstruktur, vor der Konversion einer Garnisonsstadt zur Wohnstadt im Grünen.

Konversion ist das Hauptthema der Stadtentwicklung in Eggesin, wobei es erstens um militärische Anlagen geht, zweitens um die Überbestände an Wohnungen infolge der militärischen Nutzung und drittens um die Verbindung von städtischer Konversion zur regionalen Konversion im Raum Pasewalk - Torgelow.

Umfangreiche Liegenschaften wurden in der Stadt frei von ihrer Nutzung; ein überdimensionaler Wohnungsbestand stand ebenfalls leer, welcher für die Bundeswehrangehörigen vorgehalten wurde. Die wirtschaftliche Basis der Stadt Eggesin schien zu verschwinden. Eggesin hat sich das Ziel gesetzt, mit dieser Herausforderung positiv umzugehen und die Stadtentwicklung konsequent in eine andere Richtung als bisher zu lenken. Im ganzheitlichen Sinne sind dazu Leitbilder und Ziellinien entwickelt worden, die alle Lebensbereiche der Stadt betreffen.

Neben der Zielstellung Wohnstandort, gehört die Stabilisierung des Arbeitsplatzbestandes sowie der Infrastruktur zu den Aufgaben der Stadtentwicklung.

Eggesin verfügt über Gewerbe- und Industriebetriebe, die sich in den vorhandenen entsprechenden Gebieten konzentrieren.

Das räumliche Leitbild zeigt eine kleine Wohnstadt mit individuell ausgeprägtem Versorgungskern in zentraler Lage in der historischen Ortsmitte. Daran angelagert wird es eine aufgelockerte kleinteilige Struktur geben, die den historischen Bestand pflegt, nämlich die Siedlungsbereiche der Jahrhundertwende (1900), die Siedlungen der 1930er Jahre (Karl-Marx-Straße), der 1950er und 1960er Jahre inklusive der Waldsiedlung Karpin als besondere städtebauliche Einheiten. Neue kleine Wohninseln kommen hinzu, die die landschaftlichen Reize mit dieser Eggesiner Siedlungstradition verbinden.

Für die Erfüllung individueller Wohnwünsche der Eggesiner in Innenstadtlage soll der Konversionsstandort Vorpommernkaserne genutzt werden. Er ist erschlossen, mit Großgrün versetzt und durch Wegebeziehungen in den Stadtorganismus leicht zu integrieren. Lockere

Siedlungsformen und die Nähe zum Randowufer sollen ihn auszeichnen. Als Konversionsmaßnahme wird der nicht verwendbare Hochbauanteil der Kaserne zurückgenommen. Das ist weitestgehend bereits erfolgt. Die Infrastruktur kann und soll weiter genutzt werden. Teilweise wird das Kasernengelände in die Mischbebauung der Umgebung integriert. Somit beginnt hier die Umsetzung der neuen stadtstrukturellen Entwicklung.

Wie oben ausgeführt ist der Gebäudebestand überwiegend bereits berücksichtigt worden.

In der Stadt wurden in den letzten Jahren zahlreiche Wohnungen abgetragen, umgebaut und aufgewertet. In der Folge stabilisiert sich die Belegung des Wohnungsbestandes. Es ist eine kontinuierliche Anzahl von Neubau zu verzeichnen im kleinteiligen Bereich. Auch im Teilgebiet der Siedlung an der Karl-Marx-Straße wurde mit der Umnutzung von Bestandsgebäuden begonnen.

Die Stadt unternimmt ein erfolgreiches Stadtmarketing, das unter anderem auch zum Zuzug von neuen Bürgern aus anderen Regionen führt.

## **5.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der baulichen Nutzung und der Gestaltung des Neuordnungsgebietes Vorpommernkaserne.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung für die Umnutzung des Konversionsstandortes Vorpommernkaserne sowie des unmittelbar angrenzenden Bereiches. Damit verbunden sind die grünordnerische Planung und die Beachtung landschaftsplanerischer Erfordernisse.

Der Bebauungsplan gewährleistet die Neuordnung bereits vorhandener Siedlungsflächen, die Umnutzung ehemaliger militärischer Liegenschaften sowie die Ausweisung kleinteiliger neuer Siedlungsflächen am südlichen Stadtrand Eggesins.

Für das Plangebiet ist eine Siedlungsstruktur geplant, die den vorhandenen zumeist straßenbegleitenden Siedlungsbestand aufnimmt und ergänzt. Die Nutzungsstruktur soll im Wesentlichen vom Wohnen bestimmt sein, ergänzt durch verträgliche gewerbliche Nutzungen im Bereich an der Heidestraße

## **5.3 Auswirkungen**

Der städtebauliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird mit der Einbeziehung der ehemals militärisch genutzten Flächen umgesetzt.

Der Anteil von selbstgenutztem Wohneigentum an der Gesamtzahl der Wohnungen in Eggesin kann erhöht werden.

Voraussetzungen zur Arbeitsplatzbeschaffung werden vorbereitet.

Die Freiräume werden als Grünzüge ausgebildet und mit den umgebenen Frei- und Landschaftsräumen vernetzt.

Die Auswirkungen unterscheiden sich in dauerhaft, relativ irreversible Veränderungen (Versiegelungen von Flächen der Baugrundstücke und Straßen, aber auch Abrissmaßnahmen und Entsiegelungen) sowie temporäre Veränderungen während der Baumaßnahmen. Die momentan leerstehenden noch verbliebenen Gebäude der Vorpommernkaserne können einer neuen Nutzung zugeführt werden.



## 6. Situation im Plangebiet

Die Planung wurde seit 2001 den sukzessiv erfolgten Veränderungen auf Grundlage der hier verfolgten städtebaulichen Ziele mehrmals angepasst.

Die Entwicklungen im Bestand seit 2001 wurden nachgetragen und inhaltlich berücksichtigt. Planungsziele für einzelne Teilflächen wurden verändert, z.B. an der Heidestraße mit der Nutzungsänderung eines Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet (BF 07.1 und BF 06.2).

Das Plangebiet besteht aus den **ehemaligen militärisch genutzten Bereichen** (Kasernengelände, Fuhrpark und Haus der Bundeswehr), der MUNA - Siedlung (Reihenhaussiedlung) aus den 1930er Jahren sowie Einzelhausbebauung entlang der Heidestraße und Karl-Marx-Straße.

Das ehemalige Kasernengelände ist seit dem Auszug der Bundeswehr fast vollständig ohne Nutzung.

Das Plangebiet ist geprägt durch die vorwiegende Wohnbebauung entlang der Karl-Marx-Straße und der Heidestraße sowie die MUNA - Siedlung.

Der **Teilbereich Kaserne** stellt ein locker bebautes Areal dar, welches visuell einen geräumigen Eindruck vermittelt und bereits heute einen Teil des Grünnetzes der Stadt Eggesin bildet.

Die innere Erschließung des Areals erfolgte über die Zufahrt im Südteil der Karl-Marx-Straße und liegt der Zufahrt des Fuhrparks gegenüber (weitestgehend zurückgebaut).

Im Teilbereich Kaserne waren bzw. sind die Gebäude ein- bis maximal dreigeschossig (Stabsgebäude) und sowohl in traditioneller Mauerwerksbauweise, in Betonbauweise und in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet worden, die Dächer aus Holz-, Beton- und Stahlkonstruktionen.

Die Gebäude sind etappenweise von 1952 bis 1984 entstanden.

Vom Bestand sind gegenwärtig noch drei Gebäude verblieben (ehemaliger Küchentrakt, Heizhaus, Sanitärgebäude).

**Der Fuhrpark** befindet sich am südlichen Stadtrand. Er grenzt mit seiner Bebauung im Westen unmittelbar an die Wohnbebauung der MUNA-Siedlung. Die Hofzonen bzw. die Grundstücksbereiche der Reihenhäuser sind stark eingeschnürt.

Im Teilbereich Fuhrpark sind die Gebäude generell eingeschossig und sowohl in traditionellem Mauerwerksbau als auch in Beton- und Mastenbauweise errichtet. Die Gebäude sind etappenweise von 1955 bis 1977 entstanden. Der bauliche Zustand der Gebäude wird als gut bis mangelhaft eingeschätzt. Teilweise wurden Hallenbauten zurückgebaut. Der verbliebene Bestand wird genutzt (Fahrschule, Armeemuseum, Lager u.a.)

Das **Ensemble Haus der Bundeswehr** ist von der Entstehungsgeschichte her der Mittelpunkt der MUNA-Siedlung. Es ist baulich und funktionell stark verzahnt mit der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung und beinhaltet auch im eigenen Bestand Wohnfunk-

tionen, wie Ledigenwohnheim, Gästehaus usw. Während der Nutzung durch die NVA besaß das Areal eine Vermittlerfunktion zwischen dem „Kasernen-Innenleben“ und der zivilen Öffentlichkeit. Dem kamen die Lage, die Nachbarschaft der Wohnsiedlung und die achsiale Anbindung zur Kaserneneinfahrt und zum Fuhrpark entgegen.

Im Teilbereich Haus der Bundeswehr wurden alle Gebäude mit Ausnahme des kleinen Garagengebäudes in einer Mischbauweise aus Mauerwerk (Erdgeschoss) und Sichtfachwerk (vorrangig Dachgeschoss) errichtet, generell eingeschossig.

Mit Ausnahme der zwei Wohngebäude befinden sich alle übrigen Gebäude in einem unmodernisierten und desolaten Zustand (Ergebnis des Leerstandes seit über 10 Jahren). Aktuell beginnt die Sanierung.

Die **Siedlung Karl-Marx-Straße** (MUNA-Siedlung) ist eine homogene Reihenhaussiedlung, ursprünglich Werksiedlung, aus den 30er Jahren und entspricht in ihrer Nutzungsart einem allgemeinen Wohngebiet. Sie wurde als Ganzes konzipiert und gebaut. Der Regeltyp der Bebauung ist ein eingeschossiges Reihnhaus mit vier Wohneinheiten.

Das Zentrum der Siedlung bildet das leerstehende **Haus der Bundeswehr** sowie Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsunterkunftsgebäude.

Entlang der Karl- Marx- Strasse und der Heidestrasse gibt es historisch entstandene **Siedlungssplitter**, deren Chance zum Zusammenwachsen mit der übrigen Stadt durch die militärischen Liegenschaften verhindert worden ist. Typisch an der Baustruktur ist das der Straße zugewandte traufständige und eingeschossige Wohnhaus und das zurückliegende Wirtschaftsgebäude mit einem dazwischenliegendem Hof, darin schließt der Garten oder die Freifläche an. Die Bebauung weist insgesamt einen eher dörflichen locker bebauten Charakter auf. Auch die Nutzung in diesem Bereich weist eine gemischte Struktur auf, vereinzelt sind hier kleine Handwerksbetriebe und Dienstleister vorhanden.

An **städtischen Einrichtungen** befinden sich im nördlichen Bereich des Planungsgebietes das Hackschnitzel-Heizwerk sowie der Bauhof.

#### Benachbarte Bebauung

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne grenzt das Wohngebiet Ziegelstraße an. Hier wurde ein industriell errichtetes Gebiet (WBS 70) Anfang der 90er Jahre durch kompakten Geschosswohnungsbau erweitert. Der Standort ist als allgemeines Wohngebiet einzuschätzen. Es wurde stark entdichtet durch Abriss von Wohnblöcken in Plattenbauweise.

Dieses Gebiet ist eingerahmt von einer gemischt genutzten Bebauung, die im Maßstab und in der Funktion dem Charakter einer Kleinstadtbebauung entspricht. Hier sind Handwerker, Dienstleistungsbetriebe eigenständig oder in Kombination mit Wohnen angesiedelt.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich die Berufsschule des Landkreises Vorpommern-Greifswald als wichtigste Gemeinbedarfseinrichtung der Stadt an.

Heidestraße und Karl-Marx-Straße weisen die für Eggesin typische Parzellenstruktur auf.

Im Süden ist im Übergang zu der Stadt vorgelagerten Wohnplätzen eine Ergänzung durch selbstgenutzte Wohnbebauung im Entstehen (Abrundungssatzung).

Südlich des Grabens schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Es gibt hier eine Brücke über die Randow, die z.Z. nicht genutzt werden darf.

Am westlichen Ufer der Randow ist Misch- und Wohnbebauung vorhanden. Diese wird durch den B'Plan ‚Gewerbegebiet Wiesenstraße‘ städtebaulich neu formiert.

### Umgebende Landschaft

Naturräumlich befindet sich Eggesin in der Nordöstlichen Heide- und Moorlandschaft innerhalb des nordöstlichen Flachlandes. Das Vorhabengebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Talsandgebietes des ehemaligen jungpleistozänen Haffstausees.

Das Vorhabengebiet wird im Wesentlichen durch offene Räume geprägt. Einige Gehölze und Gehölzgruppen sind angepflanzt worden, stellenweise ist durch Wildaufwuchs Siedlungsgehölz aus einheimischen Baum- u. Straucharten entstanden.

Naturbelassene Bereiche sind unmittelbar am Randowufer zu finden (Erlenbruch).

Auf eine besondere ökologische Empfindlichkeit hinsichtlich der Maßgaben spezieller Schutzkriterien und die Nähe zu Natura 2000 Gebieten (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, SPA) sowie auf Nachbarschaft von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten wird im Umweltbericht eingegangen.

Im Untersuchungsraum sind wie auch in anderen Gebieten der Ueckermünder Heide die vorherrschenden Sedimente fein- bis mittelkörnige Schmelzwasser- und Dünenande, die in einer Tiefe von 10 – 15 m von Geschiebemergel unterlagert werden. In den Bereichen der Randow stehen organogene Bildungen in Form von Moorerde, Torf und Mudde sowie humose Böden an.

Das Untersuchungsgebiet steigt höhenmäßig von etwa 0,5 - 1 m ü. HN in Randownähe auf etwa 3 m ü. HN im nördlichen und östlichen Bereich des Vorhabengebietes.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen südlich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das damalige Amt für Landwirtschaft Ferdinandshof teilt in seiner Stellungnahme vom 08.10.2003 mit, dass im „überplanten Gebiet...agrarstrukturelle Belange der Landwirtschaft nicht berührt (werden)...“.

## 7. Konzept der Planung

Die Nutzungsstruktur soll im Wesentlichen vom Wohnen bestimmt sein. Die vorwiegende Nutzung im Umfeld der ehemaligen Kaserne wird, mit vereinzelt Ausnahmen von Kleinbetrieben, durch das Wohnen geprägt, sodass auch die zukünftige Entwicklung durch das Wohnen bestimmt sein soll. Gewerbliche Nutzungen sollen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen sein sind jedoch auf Gewerbearten, die mit der Hauptnutzung Wohnen verträglich sind, abzustimmen.

Diese Form der gemischten Nutzungen ist in Teilbereichen des ehemaligen Kasernen- und Fuhrparkstandortes sowie im Bereich der historischen Siedlungsflächen entlang der Karl-Marx-Straße vorgesehen.

### Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Jahre 2002 wurde für die Stadt Eggesin ein Leitbild erarbeitet, das in groben Zügen die zukünftige Stadt- und Siedlungsstruktur sowie die Nutzungsstruktur Eggesins darstellt. Gemäß dem, durch die Stadtvertretung gebilligten, Leitbild ergibt sich für das Gebiet der ehemaligen Vorpommernkaserne eine Siedlungsstruktur, die den vorhandenen zumeist straßenbegleitenden Siedlungsbestand aufnimmt und diesen Bestand durch, in den Freiraum eingestreute Siedlunginseln ergänzt. Dieses Ziel ist seit 2002 nur geringfügig umgesetzt worden. Statt der „Siedlunginseln“ wurde und wird wahrscheinlich die Bebauung entlang der Erschließungsstraßen fortgesetzt. Das ist wirtschaftlich und entspricht dem relativ geringen Neubausvolumen. Im „Binnenbereich“ zwischen den vorhandenen Straßen entwickelte sich eine unbebaute Zone, die teilweise auf Grund dieses Bebauungsplanes Baulandreserven vorhält.

Der Grünzug der Randow bleibt erhalten. Hauptgesichtspunkt dieses Leitbildes ist eine Siedlungsstruktur, die die landschaftlichen und freiräumlichen Qualitäten Eggesins in diesem Bereich als besondere Qualität berücksichtigt und unterstreicht.

Hintergrund des Leitbildes ist die mit der Kasernenschließung verbundene Reduzierung der Einwohnerzahlen und dem sinkenden Bedarf bzw. dem Überhang an Bauflächen jeglicher Art. Eggesin soll gemäß Leitbild in Teilbereichen der Stadt eine besondere Siedlungsstruktur entwickeln und somit über Wohnstandorte verfügen, die auch, analog zu den Nachbarstädten Torgelow und Ueckermünde, besondere landschaftlich interessante Qualitäten aufweisen.

Das heißt, es sind Stadtorte im Wald- und Wiesenrand, der Flußauen sowie in relativ kurzer Distanz zu den Versorgungseinrichtungen der Stadt.

## **8. Grünordnung/Umweltbericht**

Mit der Planung des Vorhabens werden Veränderungen der Nutzung und Gestaltung von Boden, Natur, Landschaft und Wasservorbereitung.

Für das Planungsgebiet ist eine Siedlungsstruktur geplant, die den vorhandenen zumeist straßenbegleitenden Siedlungsbestand aufnimmt und ergänzt. Die Nutzungsstruktur soll im wesentlichen vom Wohnen bestimmt sein, ergänzt durch verträgliche gewerbliche Nutzungen im Bereich an der Heidestraße. Die Freiräume werden als Grünzüge ausgebildet und mit den umgebenen Frei- und Landschaftsräumen vernetzt. Wertbiotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich, die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik wird im Umweltbericht ausführlich beschrieben und an dieser Stelle darauf verwiesen.

## **9. Erschließung**

### **9.1 Verkehrliche Erschließung**

#### Öffentliche und private Straßen

Das Gebiet wird durch die sie querende Karl-Marx-Straße und die tangierende Heidestraße, die direkt an das Hauptstraßennetz der Stadt führen. Die beiden Straßen bilden ein ringförmiges Erschließungssystem südlich der Ortsmitte Eggesins.

Die Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung im Wohngebiet erfolgt über Anliegerstraßen, die wiederum stichförmige Wohnwege mit überwiegend nur geringen Querschnitten erschließen. Die Straßen sind als Mischverkehrsflächen ausgebaut.

Die Bauflächen und Bauvorhalteflächen sollen direkt von der Karl-Marx-Straße und über die bestehenden Straßen A 3, B 2, E und M verkehrlich erschlossen. In den letzten Jahren wurden diese Planstraßen bereits ausgebaut.

Die Siedlung wurde mit dem Bereich des Hauses der Bundeswehr (HdB) hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung in 3 Teile geteilt:

Das Grundstück HdB einschließlich der umgebenen Gebäude und Freiflächen wurde separiert zur Erhöhung der Vermarktungschancen. Die diesen Bereich im Bestand querenden Erschließungsstraßen wurden für den Durchgangsverkehr gesperrt. Die verkehrliche Erschließung des Bereiches HdB erfolgt direkt über die Karl-Marx-Straße.

Zur Erschließung des südlichen Siedlungsteiles, als 1. Anbindung an die Karl-Marx-Straße, wurde die Straße B 2/B1 ausgebaut. Der nördliche Siedlungsteil ist über die neu ausgebaute Straße B 3 an die Karl-Marx-Straße angebunden.

Eine 2. Straßenanbindung (Stöwerstraße) des südlichen Siedlungsteiles wurde südlich / südöstlich des Bereiches des ehemaligen Fuhrparkes mit Anbindung an den Knoten Karl-Marx-Straße / Heidestraße realisiert.

Alle Straßen westlich der Karl-Marx-Straße, mit Ausnahme der Planstraße E, werden als Mischverkehrsflächen festgesetzt.

Die Planstraße E wird mit einer Gesamtbreite von 8,25 m ausgebaut, diese beinhaltet neben der 4,75 m breiten Fahrbahn einen 2 m breiten Gehweg und 2 Bankettstreifen mit 1 und 0,5 m breite.

Die Planstraße E soll in Verlängerung mittelfristig bis an die Randow ausgebaut und über eine erneuerte 2. Randowquerung bis in die westlichen Siedlungsbereiche Eggesins geführt werden. Die Brücke liegt außerhalb des B'Plangebietes und ist nicht Bestandteil dieses B'Planverfahrens.

Hinsichtlich der Breite der Mischverkehrsflächen sind Differenzierungen der Querschnitte der einzelnen Straßen vorgesehen.

Die Planstraßen B1, D, F, G1, G2, L1, M, N1 werden mit einer Breite der Verkehrsfläche von 4,75 m festgesetzt, bei einer Fahrbahnbreite von 3,00 m und einem überfahrbaren Gehstreifen von 1,75 m. Bei einer Geschwindigkeit bis max. 30km/h ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw hinreichend gewährleistet.

Die Planstraßen A3, B2, C1, C4, G2, L2 werden mit einer Breite der Verkehrsfläche von 4,00 m festgesetzt, bei einer Fahrbahnbreite von 3,00 m und einem überfahrbaren Gehstreifen von 1,00 m. Bei den Planstraßen C1, G3 entfällt der mit Bordstein abgesetzte Gehwegstreifen. Die Mischverkehrsfläche erhält eine Breite von 4,00 m sowie beidseitig ein 0,50 m Bankett.

Die Planstraßen A2, C2, C3, G3, alle K und H sehen einen 3,00 m breiter Fahrbahnstreifen vor. Die breite des Straßenquerschnitts variiert aufgrund der beidseitig variierenden Bankettstreifen zwischen 3,50 m – 4,50 m.

Die Planstraße A 1 ist im Zuge des Planverfahrens entfallen.

Westlich der Karl-Marx-Straße wird die Zufahrt (Planstraße N 2) zur Gemeinbedarfsfläche Erweiterung Schule neu ausgebildet.

#### Fußwegeverbindungen

Die öffentlichen Freiflächen sollen von einem Wegenetz als Bestandteil eines gesamtstädtischen Netzes durchzogen werden. In einer Nord-Süd-Achse soll die Zlotower Straße mit der Karl-Marx-Siedlung verbunden werden. Ergänzende Wege führen durch die geplanten Grünachsen, die die verbleibenden Bauflächen des Geländes voneinander trennen. Sie verbinden den Straßenraum der Heidestraße mit dem Hauptweg.

Eine weitere Grün-/Wegeverbindung zwischen Bauhof und der Schulerweiterungsfläche soll die Karl-Marx-Straße an die Hauptachse anbinden.

Ziel ist ein Netz aus direkten Verbindungen und kleineren und größeren Rundwegen.

#### Flächen für Wertstoffcontainer

Nördlich der Straße D ist eine Fläche für Wertstoffcontainer vorgesehen. Hinweis aus der Stellungnahme vom 08.04.2011 der REMONDIS Ueckermünde GmbH: „Der Wertstoffcontainerplatz sollte so angelegt werden, dass er mit Abfallsammelfahrzeugen (Sattelzug) angefahren werden kann und mit dem Ladekran des Fahrzeugs erreichbar ist.“

#### Flächen für öffentliche Parkplätze

Östlich des Baufeldes 05 wurde ein öffentlicher Parkplatz u. a. für das Armeemuseum festgesetzt, dieser wurde mittlerweile mit 22 Stellflächen realisiert. Die Zufahrt erfolgt über die Heidestraße.

Kleinere öffentliche Parkplätze sind im nördlichen Siedlungsteil an den Straßen K 1 und K 10 vorgesehen und im südlichen Siedlungsteil an den Straßen G 1 und G 2.

## 9.2 Medien

Die Bauflächen und Bauvorhalteflächen sollen künftig direkt von der Karl-Marx-Straße bzw. über die neu geplanten Planstraßen B 2, M und E versorgt werden. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme sind in der Karl-Marx-Straße komplett vorhanden, außer Gas.

Die Aussagen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

Die den Bereich des ehemaligen Fuhrparks ver- und entsorgenden Leitungen sind komplett außer Funktion gesetzt. In den Bereichen mit Komplettabriss wurden alle nicht mehr benötigten Schächte und Leuchten u.ä. abgebrochen.

### 9.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Eggesin in Gumnitz aus Richtung Süden von der Hauptleitung in der Karl-Marx-Straße. Die Einspeisung in alle drei Teilgebiete erfolgt etwa in Höhe der ehemaligen Wache des Teilbereichs Fuhrpark.

Betreiber ist der Ueckermünder Wasser- und Abwasserverband. Die Trinkwasserversorgung hat über die öffentlichen Anlagen des Verbandes zu erfolgen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG) anzuzeigen.

### 9.2.2 Niederschlagswasserableitung

Niederschlagswasser von den befestigten und Dachflächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz M-V anzuzeigen.

Bohrungen für evtl. geplante Erdwärmesonden sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gem. der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.



Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten für den Bereich des 1. BA der Wiederherstellung und Aufwertung der Freiflächen im Bereich der ehem. Vorpommernkaserne werden die Böden als versickerungsfähig beurteilt.

Der Kreuzungsbereich Karl-Marx-Straße / Bahnhofstraße (Landesstraße) wird in die Landesstraße entwässert. Der hintere Teil der Karl-Marx-Straße wird über einen Schacht in einen Graben über das Flurstück 575/1 eingeleitet und in die Randow abgeführt.

Die Niederschlagsentwässerung des Teilbereichs Fuhrpark erfolgt in Richtung Süden in die landeseigene Vorflut Randow. Alle versiegelten Flächen im Bereich des Fuhrparks sind mit Leichtflüssigkeitsabscheidern versehen, die weitergenutzt werden. Über die Regenentwässerung der anderen beiden Teilbereiche liegen zur Zeit keine Angaben vor.

### **9.2.3 Schmutzwasserableitung**

Die Schmutzentwässerung erfolgt in Richtung Norden über ein Schmutzwasserpumpwerk nördlich der Siedlung Karl - Marx - Straße zur Kläranlage Hoppenwalde. Die Hauptentsorgungsleitung im Teilbereich Haus der Bundeswehr verläuft südlich und westlich des Hauses der Bundeswehr. Die eine Hauptentsorgungsleitung im Teilbereich Kaserne verläuft vom Küchengebäude in Richtung Westen nördlich des ehemaligen Sportplatzes entlang, die andere von den beiden Wohngebäuden Karl-Marx-Straße 22-27 über den ehemaligen Sportplatz in Richtung Nordwesten. Die beiden Leitungen münden im Bereich der Karl-Marx-Straße in eine gemeinsame Leitung.

Betreiber ist der Ueckermünder Wasser- und Abwasserverband. Die Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen des Verbandes zu erfolgen.

### **9.2.4 Löschwasserversorgung**

Der Fachdienst des Landkreises Uecker-Randow teilt in der Stellungnahme vom 26.09.2003 mit:

#### Brandschutz

„Gemäß §2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren(BrSchG) für Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V, S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V, S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs (DVGW) zu erfolgen.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006-“, in unmittelbarer Nähe der Hydranten anzuordnen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, dass die Bäume das Anleitern mit der Drehleiter nicht verhindern (nur wo erforderlich- Gebäude mittlerer Höhe). Zwischen dem Aufstellplatz der Drehleiter und den anzuleitenden Fenstern dürfen sich keine Hindernisse (z.B. Bäume) befinden.“

Die Löschwasserversorgung in der Siedlung wird gegenwärtig über Hydranten im öffentlichen Raum und Wasser der Randow gewährleistet. Die geplanten Gewerbeflächen werden künftig über das Trinkwassernetz der Heidestraße versorgt, die Wohngebietsflächen über die Karl-Marx-Straße.

Im Plangebiet befinden sich folgende Hydranten laut Hydrantenplan der Stadt Eggesin:

- in der Siedlung Karl – Marx – Straße an den Planstraßen: nördlich Planstraße A3 (100 und 80); an der Planstraße K8 (100); an der Planstraße K7 (100); im Denkmalsbereich (100); Planstraße C1 zwei Hydranten (je 100); Planstraße B2 (100) und Planstraße H9 (100)
- in der Karl – Marx –Straße im nördlichen Bereich (Höhe ehemals Hotel Mecklenburg) zwei Hydranten (80 und 150) bzw. östlich der Siedlung Karl- Marx- Straße drei Hydranten (100) und im südlichen Bereich zwei Hydranten (80 und 100)
- im Bereich Heizhaus und Bauhof (zweimal 80)

Alle Hydranten sind an das öffentliche Trinkwassernetz der GKU angeschlossen. Demnach steht für jeden Hydranten eine Löschwassermenge von 48.000 l/h zur Verfügung (Aussage von Herrn Langner, Amt Am Stettiner Haff, Häfen / Ordnungswidrigkeiten / Brandschutz / örtl. Katastrophenschutz / Baumschutz).

Angrenzend an das Plangebiet verläuft die Heidestraße. Dort befinden sich auf der östlichen Straßenseite im Bereich der Geltungsbereichsgrenze vier Hydranten (80).

Die Stadt beabsichtigt zur weiteren Absicherung der Löschwasserversorgung mindestens einen Flachspiegelbrunnen im B-Plan-Gebiet mittelfristig zu bauen.

### **9.2.5 Gasversorgung**

Gemäß des Versorgungsleitungsplanes für Gasleitungen der E.onedis AG vom 02.03.2011 befinden sich im Plangebiet keine Gasleitungen.

### **9.2.6 Elektro- und Fernmeldeversorgung**

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die E.ON edis Aktiengesellschaft, über das Umspannwerk Eggesin im Osten der Ortslage. In dem Bereich der ehemaligen Kaserne befinden sich zwei Trafo-Stationen.

Die E.ON edis AG, Regionalbereich Uecker-Peene mit Sitz in Torgelow hat dem Bauamt der Stadt Eggesin Bestandspläne mit den Versorgungsleitungen übergeben.

Die E.ON edis AG gibt in ihrer Stellungnahme vom 18. Oktober 2005 folgende fachlichen Hinweise: „Im Bereich des Vorhabens befinden sich 1-kv- und 20-kv- Kabelanlagen und

Gasversorgungsleitungen der E.ON edis. Bestandspläne über Niederspannungskabel können nur für konkrete Baumaßnahmen herausgegeben werden.

Es werden folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen gegeben:

„Hinweis und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“

„Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“

„Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.ON edis AG“

„Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.ON edis AG“

„Tipps für den Bauherrn“

Die E.ON edis AG gibt in ihrer Stellungnahme vom 03. März 2011 weitere Hinweise:

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

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

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

Wir empfehlen Ihnen, die vorteilhafte Vollstromversorgung (Allgemeinbedarf, Kochzecke, Warmwasserbereitung) bzw. die Allstromversorgung (einschließlich Heizung/Wärmepumpe) für die Haushalte zu nutzen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. „

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Die Deutsche Telekom AG, T-Com gibt in ihrer Stellungnahme vom 19. Oktober 2005 folgenden fachlichen Hinweis:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen

*der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. ...“*

Weiterhin teilt die Deutsche Telekom AG, T-Com mit Schreiben von den 04.03.2011 folgende Hinweise mit:

*„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bauungsplangebiet der deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI-NL-NO-PTI-23 PML@telekom.de angezeigt werden.“*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhanden Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandene Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.“*

Die Deutsche Telekom AG, T-Com teilt mit Schreiben von den 29.06.2015 Folgendes mit:

*„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.“*

*Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist im B-Plan-Bereich derzeit nicht geplant. Sollte vom Vorhabenträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, dann ist für den Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.“*

### **9.2.7 Fernwärmeversorgung**

Die Fernwärmeversorgung im Plangebiet kann über das, sich ebenfalls im Plangebiet befindliche, städtische Holzsnitzel-Heizhaus abgedeckt werden, da hier noch freie Kapazitäten vorhanden sind. Dazu wird eine Fernwärmeleitung mit Anschlusspunkt südwestlich der Karl-Marx-Straße verlegt.

### **9.2.8 Erdwärmeversorgung**

Sind im Plangebiet Erdwärmeanlagen geplant, so sind Bohrungen für die Erdwärmeversorgung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **9.2.9 Abfallentsorgung**

Die REMONDIS Ueckermünde GmbH teilte mit Schreiben vom 08.04.2011 Folgendes mit:

*„Bei der Planung sind die Vorschriften der Berufsgenossenschaft Verkehr insbesondere die BG Information BGI 5104 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ einzuhalten und zu berücksichtigen.*

*Für die Fläche der Wertstoffcontainer sowie die Standplätze für Hausmüll- und Wertstoffgefäße (Tonnen, MGB 1, 1) ist die Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern Greifswald zu beachten.*

*Bei der verkehrlichen Erschließung der öffentlichen Straßen sind am Ende von Sackgassen Wendeanlagen entsprechend der BG Information BGI 5104 zu planen und anzulegen. Sollten diese nicht vorgesehen sein, sind Sammelstellplätze an der befahrbaren Straße einzurichten.*

*Der Wertstoffcontainerstellplatz sollte so angelegt werden, dass er mit Abfallsammelfahrzeugen (Sattelzug) angefahren werden kann und mit dem Ladekran der Fahrzeuges erreichbar ist.“*

Die REMONDIS Ueckermünde GmbH stimmt mit Schreiben vom 22.06.2015 dem Bebauungsplan zu und gibt den Hinweis, dass die im Punkt 9.2.9. genannten Hinweise bei Planung /Umsetzung zu beachten sind.

## **10. Planinhalt und Festsetzungsgemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

### **10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB –**

#### **10.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Gesamtbereich des Neuordnungsgebietes Vorpommernkaserne soll als Wohn- und Gewerbepark gestaltet werden. Neben der Verifizierung der bestehenden Wohnbebauung im Bereich der Siedlung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und längst der Karl-Marx-Straße als Mischgebietsflächen (MI) werden weitere Flächen als Bauvorhalteflächen für WA- und MI-Gebiete festgesetzt.

Die östlichen Bereiche der Vorpommernkaserne sowie die Bereiche des Fuhrparks stellen im Wesentlichen auf gewerbliche Flächen und Mischgebietsflächen ab. Im Zuge des Planverfahrens wurde das BF 06.1 um ca. ein Drittel verkleinert. Im Baufeld 06.2 wurden bereits zwei Wohngebäude errichtet.

Das südlich der Planstraße M befindliche BF 28 wurde zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Grund dafür ist, dass ein Wohngebäude in diesem Bereich entstanden ist.

Das nördlich davon liegende Mischgebiet wurde zugunsten einer Grünfläche verkleinert und besteht nun aus den Baufeldern BF 07.2 und BF 07.3. Das BF 07.01 ist entfallen.

Die vormals geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete entlang der Heidestraße sind in der 2. Entwurfsfassung als Mischgebietsflächen festgesetzt worden. Damit wird der besseren Verträglichkeit mit der Umgebung (Nutzungskonflikte zur Wohnbebauung in der Nachbarschaft; vgl. auch Aussagen zum Immissionsschutz) Rechnung getragen. Darüber hinaus hält die Stadt Eggesin reichlich erschlossene Gewerbeflächen für die sofortige gewerbliche Ansiedlung bereit.

Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeiten sind durch die Rücksichtnahme auf den attraktiven Wohnstandort in südwestlicher Stadtrandlage zurückzuführen.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie sich nicht ausschließlich an den Endverbraucher wenden. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes dient der Reduzierung von Immissionen. Ein Leitgedanke bei dieser Festsetzung ist dabei die unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebäuden entlang der Heidestraße sowie die Siedlung entlang der Karl-Marx-Straße gegen störende Immissionen zu schützen.

#### **10.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen entspricht jeweils den Zulässigkeiten der BauNVO. Alle Baufelder schöpfen die vom Gesetzgeber maximal mögliche Varianz hinsichtlich der GRZ aus.

### **10.1.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Auf den Bauflächen im Gewerbegebiet wird die max. zulässige Traufhöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe im GE ist erforderlich, um ausreichende Flexibilität bei der Errichtung von Gewerbeanlagen und Produktionsstätten zu haben und gleichzeitig das Stadtbild am südlichen Stadtrand nicht durch unmaßstäbliche Gebäude zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird, mit Ausnahme des BF 01.1 wo zwei Geschosse zulässig sind, auf maximal ein Geschoss festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Charakteristik eines Wohnbaustandortes in Stadtrandlage in Anlehnung an den Bestand entsprochen.

### **10.1.4 Bauweise- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB -**

Abweichungen sind hinsichtlich der Gebäudelänge und des Grenzabstandes möglich, um einen größeren gestalterischen Spielraum bei der Gebäudeausführung und deren Einordnung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Auf den gewerblich genutzten Bauflächen sowie der Mischgebietsfläche entlang der Heidestraße entfällt die Längenbeschränkung von 50,0 m, sodass durch spezifische, langgestreckte Baukörper die gewerbliche Entwicklung befördert wird.

In den neu ausgewiesenen Wohn- und Mischgebietsflächen soll sich die Länge der Gebäude am Bestand orientieren, damit wird die Gebäudelänge auf max. 30,0 m festgesetzt. Absicht ist eine Besiedlung mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

### **10.1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

#### **Baugrenzen**

Die Baufelder werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO großflächig festgesetzt, um hinsichtlich der Gebäude und der Gebäudestellung eine hohe Flexibilität zu erreichen. Innerhalb der Baugrenzen können die Baukörper variieren.

Für Gliederungselemente der Fassaden wie Gesimse, Stürze, Einschnitte und Vorsprünge ist ein Vortreten von der Baugrenze bis zu einer Länge von max. 1,50 m ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Alle Baufelder wurden direkt in der Planzeichnung vermasst. Von der geforderten Angabe der Abmessungen der Baufelder BF 10-BF 25.6 wurde Abstand genommen, da dies plandarstellerisch nicht eindeutig darstellbar ist. Durch die räumliche Begrenzung der Baufelder könnten Anbauten z.B. Wintergärten, nur über Befreiungen zulässig sein, da diese Anbauten nicht zu den Gebäudeteilen, die in Festsetzung 1.2.2 geregelt werden.

Befreiungen sind jedoch nur unter Berücksichtigung der in § 31 Abs. 2 BauGB genannten Voraussetzungen zu erteilen.

### Stellung der baulichen Anlagen

In den Baufeldern mit Gebäudebestand wird die Firstrichtung festgesetzt, damit zum einen eine Bauflucht der Gebäudekörper zur Karl-Marx-Straße erzielt wird und der Charakter der ehemaligen Werkssiedlung einschl. dem zentralen Bereich des ehem. Hauses der Bundeswehr erhalten bleibt.

#### **10.1.6 Gemeinbedarfsflächen- § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB -**

In den Baufeldern 05 und 09 sind die Baufelder mit Gemeinbedarfsflächen (GB) unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich um überlagernde Festsetzungen.

Die südliche Gemeinbedarfsfläche dient als Fläche für das Militärmuseum.

Die nördliche Gemeinbedarfsfläche dient als Vorbehaltsfläche der Erweiterung der Beruflichen Schule des Landkreis Uecker – Randow (Schulnutzung/Bildungseinrichtung).

Der Bereich westlich des Baufeldes 22.5 befindet sich eine unterirdische Bunkeranlage aus dem 2. Weltkrieg.

#### **10.1.7 Verkehrsflächen- § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB –**

Mit Ausnahme der Haupteerschließungsstraßen Karl-Marx-Straße und Heidestraße sowie der Planstraße E südlich der Siedlung werden alle Straßen als Mischverkehrsflächen festgesetzt.

Die Mischverkehrsflächen weisen unterschiedliche Regelprofile auf, da es sich in der Mehrzahl um Straßen im Bestand handelt. Die Planstraßen B und M werden mit einer Breite der Verkehrsfläche von 6,75 m festgesetzt, bei einer Fahrbahnbreite von 3,0 m und einem überfahrbaren Gehstreifen von 1,75 m. Bei einer Geschwindigkeit bis max. 30km/h ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw hinreichend gewährleistet.

An der Einmündung der Planstraße B2 in die Karl-Marx-Straße entsteht eine platzartige Aufweitung. Diese wird mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt, da eine Befahrung des Platzes nicht vorgesehen ist.

Zur Abdeckung des Stellplatznachweises für Anwohner der Siedlung, die diese nicht auf ihren eigenen Grundstücken absichern können, werden im öffentlichen Raum kleinere Parkplatzsammelanlagen vorgesehen.

#### **10.1.8 Versorgungsflächen- § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB -**

Im nördlichen Teil der Siedlung ist eine Versorgungsfläche für ein Schmutzwasser Pumpwerk festgesetzt worden. Gegenwärtig wird dieses durch den Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde betrieben. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt die Fläche des städtischen Heizkraftwerkes.



### **10.1.9 Grünflächen- § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB –**

#### Öffentliche Grünflächen und Grünverbindungen

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wurde im Teilbereich TB 1 ein zusammenhängendes Freiflächensystem entwickelt. Geplante Grünachsen mit integrierten Wegen trennen die verbleibenden Bauflächen voneinander. Innerhalb der Grünzüge begleiten Baumreihen, Baum- und Strauchgruppen sowie Hecken die Wegeführung. Die Strauchgruppen sollen dabei in Ausdehnung und Wuchshöhe differieren. Die gehölzfreien Flächen betragen mindestens 80%, sind einzusäen und im Charakter einer Stadtwiese zu entwickeln. Im Zuge der Realisierung des 1. BA wurden die Freiflächen und Wegeverbindungen im Bereich der ehemaligen Kaserne bereits gebaut und konnten im November 2004 der Öffentlichkeit übergeben werden.

In der öffentlichen Grünfläche TB 3a -d im westlichen Planbereich befinden sich Erlenwaldbestände sowie zahlreiche Garagen mit Bestandsschutz. Die Garagen sollen langfristig abgerissen und die Freiflächen zugunsten der Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche zwischen der Randow und der Siedlung Karl-Marx-Straße zur Verfügung stehen.

Bei der Erstellung eines Entwicklungskonzepts sind die naturschutzfachlichen, wasserwirtschaftlichen und forstlichen Belange zu berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere der Biotop- und Artenschutz, das Natura 2000 Gebiet, das Hochwasserrisikogebiet, die Einrichtung eines Gewässerentwicklungsraumes im Rahmen der EU-WRRL sowie die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes. Die zuständigen Behörden sind bei der Entwicklung eines Konzeptes zu beteiligen. Bei der Bepflanzung sind standorttypische einheimische Arten auszuwählen.

#### Private Grünflächen

Die im Planteil A des Bebauungsplanes als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen TB 2, TB 4 und TB 5 werden aktuell unterschiedlich genutzt. Im TB 2 befinden sich neben gartengestalterisch genutzten privaten Hausgärten auch brachliegende (Wiesen) Flächen sowie eine Fläche welche extensiv ackerbaulich genutzt wird. Die Flächen im TB 4 und TB 5 werden als Haus- bzw. Schrebergarten genutzt. Die genannten Nutzungen sollen beibehalten werden. Eine extensive Pflege im Sinne von Blumenwiesen wird begrüßt.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Damit soll erreicht werden, dass der durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmte unbebaute und unversiegelte Anteil an der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche ausgebildet wird und der Boden seine Funktion im Rahmen der natürlichen Stoffkreisläufe erfüllen kann. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im baurechtlichen Sinne jedoch die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke, d.h. Teil der Bauflächen. Sie werden somit in der Planzeichnung nicht als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

### **10.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB -**

Ein Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Ueckermünde zur Erschließung des Schmutzwasser Pumpwerkes, westlich des BF 10, auf der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Die im Bestand vorhandenen stichförmigen Wohnwege sind als Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner und Versorgungsfahrzeuge vorgesehen.

Gegenwärtig sind alle Straßen öffentliche Straßen.

Die Stadt Eggesin erwägt mit einer möglichen Privatisierung der doch sehr privaten und engen Wohnwege, die Gestaltung und Durchführung der Ausbaumaßnahmen den Anliegern zu überlassen. Auf Grund der sehr schmalen Straßenflurstücke und der teilweise überschneidenden Nutzungen (Vorgärten, Hecken, Zäune im Straßenflurstück) gehen mögliche Ausbauarbeiten dieser Wohnwege nur mit Einschnitten der privaten Nutzungen (Vor)Gärten einher. Es soll den Anliegern überlassen werden Ausbaumaßnahmen durchzuführen oder auch nicht.

### **10.1.11 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen- § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB -**

Südlich der Planstraße C 3, südlich und östlich des BF 24.2, östlich westlich/südlich/östlich des BF 24.3 sowie westlich des BF 22.7 sind Flächen für Stellplätze und Garagen bzw. Carports ausgewiesen. Mit dieser Flächenausweisung haben die Anwohner die Möglichkeit außerhalb der doch teilweise sehr kleinen Grundstücke den privaten ruhenden Verkehr zu organisieren. Die genannten Flächen werden zum großen Teil bereits durch die Anwohner gestaltet, gepflegt und entsprechend genutzt.

### **10.1.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Rahmen der städtebaulichen Planung zum B-Plan Nr. 01/2001 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ (Arbeitsstand 26. Januar 2007) in Eggesin wurde SKH Ingenieurgesellschaft mbH mit der Ermittlung der Lärmvorbelastung hinsichtlich der bereits auf das Gebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm) und der Lärmzusatzbelastung der beabsichtigten Gewerbe- und gemischten Bauflächen innerhalb des B-Plangebietes unter Beachtung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und darauf aufbauenden Vorschriften beauftragt.

Die Lärmimmissionsprognose verfolgte das Ziel, festzustellen, ob ein Allgemeines Wohngebiet kombiniert mit gemischten Bauflächen in der Nachbarschaft zu den bestehenden Anlagen (Heizkraftwerk, Bauhof) und angrenzenden Gewerbegebieten (B-Plan GE Wiesenstraße) sowie relevanten Emittenten (bspw. Sportplatz der Beruflichen Schule, Straßenlärm) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht oder aber unter welchen Voraussetzungen bzw. Lärminderungsmaßnahmen möglich wird.

Im Folgenden werden die in der Lärmprognose genannten Immissionsorte hinsichtlich der Situation gem. Prognose von 2007 genannt und weiterführend deren (Lärm)-Entwicklung beschrieben mit Ziel aufzuzeigen, dass sich die Lärmsituation im Plangebiet theoretisch verbessert hat bzw. haben könnte. Für die im Weiteren genannten Kontingentierungen der Baugebiete im B-Plan gelten weiterhin die Ergebnisse der Lärmprognose. Die Gemeinde wendet bei der Kontingentierung der Baugebiete im B-Plan den § 1 Abs. 4 BauNVO an, um die Art der baulichen Nutzung der betreffenden Gebiete zu präzisieren. Die Kontingentierung der Baugebiete wird im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Lärmsituationsentwicklung für den Straßenverkehr

Im Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchungen von 2007 wurde festgestellt, dass durch den Straßenverkehr auf der Karl-Marx-Straße und Heidestraße (beides Stadtstraßen mit verhältnismäßig geringem Verkehrsaufkommen mit etwa 1.600 Kfz/24h) Orientierungswertüberschreitungen (DIN 18005) für das vorhandene WA von bis zu 6/8 dB(A) Tag/Nacht ausgehen und damit auch die nächste Schwelle der gesundheitsschädlichen Lärmimmissionen heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) um 2/4 dB(A) Tag/Nacht erheblich überschritten werden und deshalb Lärminderungsmaßnahmen für die bestehende Wohnbebauung unerlässlich sind, um so dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang den Straßen gerecht zu werden.

Weiterhin wurden zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen für das Prognosejahr 2015 Verkehrszählungen am 24.01.2004 durchgeführt. Die aufgenommenen Verkehrszahlen wurden hochgerechnet gem. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen und unter Berücksichtigung der Prognosefaktoren im Straßennetz M-V (s. vgl. Immissionsgutachten S. 7).

Im Zuge der Auswertung/Vergleich der Verkehrsmengen anhand der Verkehrsmengenkarten von 2002 und 2010, herausgegeben vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V, wurde festgestellt, dass auf den dort erfassten Landesstraßen L 32 und L 28 innerhalb von acht Jahren eine relativ hohe Minderung (L 32 44%, L 28 durchschnittlich 20%) des Verkehrsaufkommens stattgefunden hat. Diese Entwicklung kann auch auf die Verkehrsdichte der beiden Stadtstraßen projiziert werden. Folge dessen kann zum Einen die o.g. Ermittlung der Verkehrsimmissionen für das Prognosejahr 2015 angezweifelt werden. Zum Anderen kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen auf den Landes- als auch auf den Stadtstraßen von 2010 bis 2015 nicht wesentlich erhöht hat, sondern eher stagnierte.

#### Lärmsituationsentwicklung für das Gewerbegebiet Wiesenstraße

Weiterhin wurde festgestellt durch das vorhandene bzw. durch einen B-Plan neu organisierte „Gewerbegebiet Wiesenstraße“ mit den in Ansatz gebrachten Kontingentierungen der Gewerbeflächen gemäß der Anlage 1 des Immissionsgutachten zum B-Plan „Gewerbegebiet Wiesenstraße“ sowohl im vorhandenen Wohngebiet (Karl-Marx-Straße) als auch in den geplanten Baufeldern (WA, MI) keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den nächtlichen Zeitraum zu erwarten sind (s. Immissionsgutachten S. 18).

Zudem wurden die Flächen des Gewerbegebiets Wiesenstraße aufgrund der bisher ausgebliebenen weiteren gewerblichen Nutzung (neben dem ehem. Sägewerk und Gewerbe mit industriellem Charakter) mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage belegt. Die Nutzung der Anlage beträgt 25 Jahre. Lärmimmissionen ausgehend von Photovoltaikanlagen sind kaum möglich bzw. nicht bekannt. Dieser Sachverhalt begünstigt die bereits festgestellte Nicht-Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

#### Lärmsituationsentwicklung für das Heizkraftwerk und den Bauhof der Stadt Eggesin

Für das vorhandene Heizkraftwerk und den Bauhof der Stadt Eggesin wurde festgestellt, dassgemäß dem gegenwärtigen Betriebsablauf Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm in den geplanten Baugebieten (MI/BF 02) herrschen.

Verantwortlich für die Immissionsrichtwertüberschreitung scheint vornehmlich der Lagerplatz am Bauhof am Tag und der Silo bzw. die Entaschung des HKW in der Nacht zu sein (s. vgl. Lärmimmissionsprognose).

#### Lärmsituationsentwicklung für die Gewerbeflächen innerhalb des B-Planes

Die beabsichtigten Gewerbe- und emittierenden gemischten Bauflächen (Mischgebiete innerhalb des B-Planes 12/2011) müssen je nach Abstand zur bestehenden und geplanten Bebauung kontingentiert werden, um auch hier den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.

Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes wurden folgende Änderungen an den Baufeldern vorgenommen.

Das ehemals als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Baufeld BF 5 soll als Gemeinbedarfsfläche Militärmuseum genutzt werden.

Die Mischgebietsfläche des Baufelds BF 06.1 wurde im Westen im aktuellen Entwurf des B-Planes um ca. ein Drittel verkleinert. Im Baufeld 6.02 (Mischgebiet) wurden mittlerweile zwei Wohnhäuser errichtet.

Das Baufeld BF 07.1 ist entfallen zugunsten einer Grünfläche.

Die Nutzungsabsicht bzw. Nutzungssituation im eingeschränkten Gewerbegebiet des BF 31 und BF 32 hat sich nicht verändert. Es haben sich weitere nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt (Fahrschule, etc.).

Die gewerbliche Nutzung im Baufeld BF 31 und BF 32 soll so erfolgen, dass für die vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ermöglicht wird bzw. keine Beeinträchtigung der umliegenden Baufelder/Nutzungen durch Lärm hervorgerufen wird.

Von einer Lärmverringerung im Baufeld BF 32 kann ausgegangen werden, wenn die hofseitige Anordnung der Gebäudeöffnungen sowie die geschlossene Fassade zur den umliegenden Baufeldern beibehalten wird.

### Lärmsituationsentwicklung für die Schulsporthanlage

Sportanlagen sind im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der Sportanlagenlärmschutzverordnung Anlagen, die vom Betreiber so zu errichten sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden.

Da es sich um eine schulsportliche Anlage bzw. eine Nutzung im Rahmen des Schulsports handelt, fällt diese nicht unter das o.g. Gesetz bzw. Verordnung. Somit besteht kein Rechtsanspruch auf die Einhaltung von Immissionsrichtwerten.

Die Ergebnisse der Einzelpunktbewertung haben zudem ergeben, dass zu keiner Zeit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten ist.

Betrachtet wurde der Sportplatz als Fläche sowie die Starterklappe (Punktschallquelle). Kurzzeitige Geräuschspitzen durch die Starterklappe liegen innerhalb des zulässigen Bereichs.

### **Lärmminderungsmaßnahmen**

#### Straßenverkehrslärm

In der städtebaulichen Planung obliegt dem Planer bei Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 4 dB(A) ein Handlungsspielraum zu Gunsten von Gestaltungselementen (Bepflanzung, Abstand, Geländemodellierung etc.) und der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen. Dies ist darin begründet, weil eine Überschreitung von 4 dB(A) noch der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung entspricht, die der Gesetzgeber als Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen definiert hat. Bei einer Überschreitung von mehr als 5 dB(A), also auch der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, sind vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, weil diese auch insbesondere den Schutz der Außenwohnbereiche gewährleisten und keinen höheren Schallschutz an der Bebauung als den Stand der Technik erfordern.

**Aktiver Lärmschutz** – in Form von Lärmschutzwällen bzw. –wänden ist im Rahmen dieses Vorhabens nicht vorgesehen. Um dem Planungsgrundsatz „aktiv“ vor „passiv“ annähernd gerecht zu werden, wurde in der Lärmimmissionsprognose vorgeschlagen, die Geschwindigkeit auf der Karl-Marx-Straße und Heidestraße von derzeit 50 km/h auf 30 km/h zu reduzieren.

Im Zuge des Abwägungsprozesses hat sich die Stadt Eggesin gegen eine Geschwindigkeitsreduzierung ausgesprochen, da beide Straßen erst vor wenigen Jahren mit einem Querschnitt für 50 km/h ausgebaut wurden. In den Ausbau der beiden Straßen sind öffentliche Fördergelder geflossen, so dass ein erneuter Umbau, der für eine erfolgreiche Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h notwendig wäre, nicht möglich ist.

Der Ausbau der beiden HAUPTerschließungsstraßen im Plangebiet erfolgte in Asphaltbauweise nach dem seinerzeit gültigen Stand der Technik. Dies bedeutet in der Konsequenz

eine Verbesserung der Lärmsituation auf den Straßen, da der vorige Belag mit Betonplatten/Asphaltteilflächen erwartungsgemäß erhöhten Verkehrslärm erzeugte.

Für geplante Bebauung im WA ist bei 50 km/h ein Mindestabstand zur Straße von mindestens 20 m oder aber passiver Schallschutz auszuweisen, dies gilt insbesondere auch für bestehende Bebauung bei den Änderungsanträgen.

Im Zuge des Abwägungsprozesses hat sich die Stadt Eggesin gegen eine Abstandsvergrößerung durch Verschiebung der Baugrenzen entschieden, dafür passive Lärmschutzmaßnahmen für geplante und bestehende Gebäude innerhalb des 20 m Abstandes von der Straße im WA-Gebiet festgesetzt. Die geplanten Baufelder bieten genügend Spielraum (Baugrenze) auch außerhalb der 20 m Abstandsfläche Wohngebäude zu errichten, so dass den Bauherren keine zusätzlichen Lasten beim Bau entstehen. Gleichzeitig aber soll Bauwilligen nicht die Möglichkeit verwehrt bleiben, unmittelbar an der Karl-Marx-Straße/Heidestraße ein Gebäude zu errichten, was dann allerdings mit Mehrkosten verbunden ist.

**Passiver Lärmschutz** – wird für schutzbedürftige Wohngebäude innerhalb des 20 m Abstandes zur Straße in WA-Gebieten festgesetzt. Dabei wird zum einen die Lage der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite festgesetzt, als auch die Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile (Außenwand, Fenster etc.).

#### Gewerbelärm

Eine Möglichkeit, um den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1(5) BauGB bzw. des § 50 BImSchG hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes zu genügen, ist die Begrenzung und Kontingentierung von Lärmemissionen gewerblich genutzter bzw. zu nutzender Flächen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP bzw. FSP) im Bebauungsplan. Die Herabsetzung der hier in den Berechnungsansatz eingestellten FSP ist teilweise erforderlich, um die Einhaltung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte in der vorhandenen bzw. geplanten schutzbedürftigen Nachbarschaft zu garantieren.

**Kontingentierung GE innerhalb B-Plan** - Ein wichtiger Schritt, bei der Kontingentierung der neuen Gewerbe- und emittierenden gemischten Bauflächen besteht in der Beachtung bereits einwirkender Immissionen durch vorhandene Gewerbegebiete (GE Wiesenstraße und Versorgungsfläche Heizwerk). Innerhalb der lärmtechnischen Untersuchung erfolgte die Kontingentierung der neuen Gewerbeflächen zum Vergleich ohne Berücksichtigung der Vorbelastung (nur Zusatzbelastung) und mit Berücksichtigung der Vorbelastung (Gesamtbelastung). Da durch den Betrieb des Heizkraftwerkes und des Bauhofes schon Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu verzeichnen waren, erfolgte die Kontingentierung der Gewerbeflächen in der Gesamtbelastung unter dem Aspekt, dass durch die Zusatzbelastung die Immissionsrichtwertüberschreitung nicht weiter erhöht wird.

Die vorgesehene Einschränkung der Emissionsanteile (Kontingentierung unter Berücksichtigung der Vorbelastung) für die einzelnen Gewerbe- und emittierenden gemischten Bau-

flächen, vorrangig auf den Baufeldern BF 06.1, BF 06.2, BF 07.1 und BF 07.2 ist auf den Emissionseinfluss des HKW/Bauhofes zurückzuführen.

Im aktuellen B-Plan wurden Nutzungs- und Flächenänderungen vorgenommen, welche die Lärmsituation im B-Plan-Gebiet begünstigen bzw. verbessern können. Dazu zählen im Folgenden:

Das ehemals als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Baufeld BF 5 soll als Gemeinbedarfsfläche Militärmuseum genutzt werden. Trotz der Nutzungsänderung bleibt die Kontingentierung bestehen.

Die Mischgebietsfläche des Baufelds BF 06.1 wurde im Westen im aktuellen Entwurf des B-Planes um ca. ein Drittel verkleinert. Im Baufeld 6.02 (Mischgebiet) wurden mittlerweile zwei Wohnhäuser errichtet. Das Baufeld BF 07.1 ist entfallen zugunsten einer Grünfläche. Die Mischgebietsfläche und damit verbundener Nutzungslärm wurde somit theoretisch verringert. Die Kontingentierung für die Baufelder 6.01, 6.02 sowie 7.01 und 7.02 bleibt bestehen.

#### Heizkraftwerk und Bauhof

Eine Einschränkung des bestehenden Gewerbes, sofern deren bestimmungsgemäßem Betriebsumfang vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde genehmigt wurden, kann nicht erfolgen. Das Heizkraftwerk innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes genießt Bestandsschutz.

Das Lärmschutzgutachten empfiehlt die Lagerflächen des Bauhofes bis auf Höhe des östlichen Barackengiebels zurückzunehmen und die Gesamteinwirkzeit des Radladers oder anderen schweren Gerätes mit einem maximalen Schallleistungspegel  $LW \leq 110$  dB(A) auf maximal 1,5 bis 2 Stunden zu begrenzen. Mit dieser Einschränkung würden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung hinsichtlich des emittierenden Bauhofes eingehalten werden können.

#### **Zusammenfassung der Lärmsituationsentwicklung und der Lärmschutzmaßnahmen**

Die Lärmsituation im Plangebiet, als auch außerhalb (B-Plan Wiesenstraße) hat sich, wie im Vorangegangenen erläutert, theoretisch verbessert. Demnach hat sich auch die Lärmbelastungsentwicklung für die Anwohner ganzheitlich positiv entwickelt. Trotz dieser Entwicklung hält die Stadt Eggesin weiterhin an den passiven Lärmschutzmaßnahmen für Neubauten sowie an den Kontingentierungen der Gewerbe- und Mischgebietsflächen fest. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass somit die Bewohner nicht erheblich durch Lärmimmissionen beeinträchtigt werden.

Es können im Rahmen der Bauleitplanung keine verbindlichen Aussagen gemacht werden, welche Nutzungseinschränkungen die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu den Ansiedlungsmöglichkeiten haben wird, sondern nur die beabsichtigte Nutzung.

Die Auswirkungen der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel ergeben sich im Zuge der Erteilung einer Baugenehmigung für die beantragte Nutzungsansiedlung (Nutzungsmöglichkeit).

Folgende Kontingentierungen werden festgesetzt:

Baufeld	Nutzung laut B-Plan Entwurf	IFSP mit Vorbelastung	
		Tag, dB(A)/m <sup>2</sup>	Nacht, dB(A)/m <sup>2</sup>
BF 05	GB	53	44
BF 06.1	MI	50	43
BF 06.2	MI	55	40
BF 07.2	MI	46	42
BF 07.3	MI	52	43
BF 31	GEE	58	47
BF 32	GEE	56	44

### Lärmemissionen durch die militärische Nutzung

Die Wehrbereichsverwaltung Nord –Außenstelle Kiel- gibt mit Schreiben vom 21.03.2011 folgendes bekannt: „ ...dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Liegenschaften Truppenübungsplatz Jägerbrück, Artilleriekaserne Karpin und Versorgungsliegenschaft Gumnitz befindet.

Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen im Plangebiet ist daher zu rechnen. Diese werden seitens der Bundeswehr insbesondere hervorgerufen durch tieffrequente und impulshaltige Geräusche des Truppenübungsplatzes Jägerbrück, die von großkalibrigen Waffen verursacht werden von der neuen Technischen Anleitung Lärm ausdrücklich ausgenommen werden.“

Gegen die Planung bestehen dennoch seitens der Wehrbereichsverwaltung keine Bedenken. Zudem hat sich die Nutzungssituation an den o.g. Standorten wie folgt geändert:

Der Truppenübungsplatz Jägerbrück (ca. 10 km südlich des Planbereichs) wurde als Standortübungsplatz herabgestuft, was aus eine Minderung der militärischen Nutzung und der auftretenden tieffrequenten und impulsartigen Einzelgeräusche mit sich zieht. Zudem befindet sich die Stadt Torgelow sowie weitere Wohnbebauung in dichter Lage zum TrübPl als die Wohnflächen im Bereich des Bebauungsplanes.

Die Artilleriekaserne Karpin wurde bereits geschlossen. Prägnante Lärmimmissionen gehen nicht von diesem Standort aus.

Die Versorgungsliegenschaft Gumnitz liegt ca. 3 km südwestlich des Planungsbereichs und somit in ausreichender Entfernung zur schutzwürdigen Bebauung. Die Hier auftretenden



Anlagengeräusche (IFSP 65 dB/A tags und nachts) haben den Status eines Industriegebiets gem. TA Lärm.

Aus den o.g. Gründen ist eine spezielle Bewertung der durch die militärische Nutzung verursachten Geräuschmissionen nicht notwendig.

### **10.1.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

#### vorgezogene Maßnahmen des Artenschutzes

1. Die denkmalgeschützten Gebäude im Bereich des "Steinlagers" sowie alle Gebäude, bei denen ein Abriss, ein Umbau oder eine Nutzungsänderung von Dächern und Kellerräumen beabsichtigt ist, sind spätestens vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere und Gebäude bewohnende Vogelarten zu überprüfen. Alte Bäume und Höhlenbäume sind rechtzeitig vor ihrer Fällung auf Fledermausquartiere in Baumhöhlen und Spalten sowie Brutvögel zu untersuchen. Bei Feststellung von geschützten Arten ist der Prüfbericht bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen; an geeigneten, mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stellen sind vor der Durchführung des Eingriffs Ersatzquartiere zu schaffen (s. 1.4.2 Nr. 2). Bevor sich die untere Naturschutzbehörde nicht abschließend geäußert hat, darf mit dem Vorhaben nicht begonnen werden.
2. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf den Baufeldern 0.6.1, 0.6.2, 07.2 und 0.7.3 ist während der Sommermonate zu überprüfen, ob auf den geplanten Bauflächen Zauneidechsen vorkommen. Beim Nachweis der Zauneidechse ist die Baufeldberäumung im September durchzuführen. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind vorhandene Tiere einzusammeln und im Ausweichhabitat (s. 1.4.2 Nr. 2) auszusetzen.
3. Anstelle von Insekten anlockenden Halogendampflampen sind Natriumdampflampen mit einem für Insekten weniger gefährlichen Licht im roten Spektralbereich zu verwenden. □

#### CEF-Maßnahmen

1. Im Bereich des alten Sportplatzes ist als CEF-Maßnahme ein Ausweichhabitat für Zauneidechsen zu schaffen. Dazu sind an der sonnenexponierten Südböschung zwei mit Boden bedeckte Lesesteinhaufen mit einer Größe von 2 x 2 x 1 Meter vorzusehen und dauerhaft auf der Fläche zu belassen. Ein Streifen von jeweils 1 Meter Breite um die Lesesteinhaufen ist 1-mal jährlich im Zeitraum September bis Oktober zu mähen. Eine 2 Meter breite Pufferzone ist von Störungen freizuhalten.
2. Der ehemalige Bunker unter der Grünfläche TB 3d ist als Fledermausquartier zu erhalten. Vor Eingriffen in andere Fledermausquartiere sind durch einen Fachgutachter festzulegende Maßnahmen zur Aufwertung des Bunkers durchzuführen.

### 10.1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -

Eine Straßenbepflanzung ist ein das Ortsbild wesentlich mit bestimmender Faktor. Sie markiert weithin sichtbar den Straßenverlauf. Neben ihrer gestalterischen Wirkung erfüllen Straßenbäume wichtige ökologische Funktionen.

Es werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

#### Pflanzgebote Bäume

An der westlichen Straßenseite der Heidestraße sind 40 Mehlbeeren (*Sorbusintermedia*) als Hochstämme, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm innerhalb eines 2 m breiten Grünstreifens zu pflanzen.

An der Einmündung der Planstraße B2 in die Karl-Marx-Straße und in der gegenüberliegenden Grünfläche sind 21 Pyramideneichen (*Quercusrobur* ‚Fastigiata‘) als Hochstämme, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Die ausgewählten Arten sind bei den vorherrschenden Böden zur Verwendung in Straßenräumen und zur Erlangung der angestrebten städtebaulichen Ziele besonders geeignet.

Entlang der in der Planzeichnung mit N 1 gekennzeichneten Verkehrsfläche (Randowstraße) sowie in deren östlicher Verlängerung sind 7 Silber-Linden (*Tiliatomentosa*), 1 Amerikanische Rot-Eiche (*Quercusrubra*), 2 Schwedische Mehlbeeren (*Sorbusintermedia* „Brouwers“) und 13 Robinien (*Robiniapseudoacacia*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, als Alleebäume zu erziehen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzgebote Strauchflächen

Auf den mit P 1 gekennzeichneten umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein 3 m breiter, 2-reihiger Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten: Straucharten siehe Sträucher, Reihenabstand und Abstand der Pflanzen in der Reihe 1m, Pflanzqualität leichte Sträucher. Auf 10 lfd. m ist mind. 1 Laubbaum mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Baumarten siehe Bäume.

Auf den mit P 2 gekennzeichneten umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein 5 m breiter, 4-reihiger Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten: Straucharten siehe Sträucher, Reihenabstand und Abstand der Pflanzen in der Reihe 1m, Pflanzqualität leichte Sträucher. Auf 10 lfd. m ist mind. 1 Laubbaum mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Baumarten siehe Bäume.

Auf den mit P 3 gekennzeichneten umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Sträucher als homogene Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Pflanzqualität Bäume 14 - 16 cm, Sträucher 2 x verpflanzt.

*Quercusrobur* ‚Fastigiata‘ (Pyramideneiche)

*Berberisthunbergii* (Heckenberberitze, in Sorten)

Berberisgagnepainii 'Klugowski' (Immergrüne Berberitze)

Mahoniaaquifolium (Mahonie)

Pyracanthacoccinea (Feuerdorn, in Sorten)

Auf den mit P 4 gekennzeichneten umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung auf dem Erdwall sind folgende Gehölzarten Pflanzqualität leichte Sträucher zu verwenden:

Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Berberis in Arten und Sorten	Berberitze
Cornus in Arten und Sorten	Hartriegel
Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster
Mahoniaaquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosantida	Glanz-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Spiraeabumalda	Rote Sommerspiere
Symphoricarpus in Arten und Sorten	Schneebeere
Tamarix in Arten und Sorten	Tamariske

Auf den mit P 5 und P 6 gekennzeichneten umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine lockere Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten: Straucharten siehe Sträucher, Pflanzqualität leichte Sträucher, Pflanzdichte 1Stk / 3m<sup>2</sup>. Auf 10 lfd. m ist mind. 1 Laubbaum mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Baumarten siehe Bäume.

#### Gehölzliste:

Folgende Arten werden empfohlen:

**Bäume** (Pflanzqualität Hochstämme, StU 12 - 14 cm) bei 2-reihigen Pflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	H: 5 - 15 m
Malus sylvestris	Holzapfel	H: 5 - 10 m
Sorbusaucuparia	Eberesche	H: 6 - 12 m
Sorbusintermedia	Mehlbeere	H: 10 - 12 m

**Bäume** (Pflanzqualität Hochstämme, StU 12 -14 cm) bei 4-reihigen Pflanzungen

Acer campestre	Feldahorn	H: 5 - 15 m
Prunuspadus	Traubenkirsche	H: 6 - 15 m
Quercuspetraea	Traubeneiche	H: 20 - 30 m
Robiniapseudoacacia	Scheinakazie	H: 20 - 25 m

**Sträucher** (Pflanzqualität leichte Sträucher)

Berberisvulgaris	Sauerdorn
Cornussanguinea	Roter Hartriegel
Crataegusmonogyna	Weißdorn
Prunusspinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Salixcaprea	Salweide
Salixdaphnoidesvar.pomeranica	Reif-Weide

**10.1.15 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB -**

Das Plangebiet ist durch einen stellenweise recht dichten Baumbestand gekennzeichnet. Dieser wurde vom Vermessungsbüro Lessner in Form eines Baumkatasters aufgenommen. Nach der Aufhebung der örtlichen Baumschutzsatzung sind für den Schutz von Einzelbäumen die Regelungen des § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) maßgeblich. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt u.a. nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie
- Pappeln im Innenbereich.

In Auswertung des Baumkatasters wurden die gesetzlich geschützten Bäume ermittelt und in der Biotoptypenkarte gekennzeichnet.

Die nachfolgende Tabelle enthält zusammenfassend eine Auflistung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume mit Angaben zur Baumart und zum Stammumfang, Aussagen zur Erhaltung bzw. möglichen Fällung sowie zum Kompensationsbedarf.

Baumnummer	Baumart	Stammumfang (cm)	Erhaltung	Fällung	Kompensationsbedarf
1	Birke	157		x	1 : 2 = 2
2	Birke	157		x	1 : 2 = 2
3	Birke	220		x	1 : 2 = 2
4	Birke	157		x	1 : 2 = 2
5	Birke	157		x	1 : 2 = 2
6	Birke	188		x	1 : 2 = 2
38	Birke	126	x		
41	Robinie	126	x		
50	Birke	220		x	1 : 2 = 2
51	Birke	250		x	1 : 2 = 2
52	Birke	250		x	1 : 2 = 2
53	Birke	250		x	1 : 2 = 2
60	Ahorn	126	x		
61	Tanne	126	x		
69	Birke	126		x	1 : 1 = 1
74	Birke	250		x	1 : 2 = 2
75	Birke	250		x	1 : 2 = 2
76	Lärche	250		x	1 : 2 = 2
95	Weide	251	x		
96	Weide	188	x		
97	Weide	251	x		
98	Weide	251	x		
110	Eiche	126	x		
123	Birke	126	x		
130	Tanne	126	x		
131	Konifere	157	x		
133	Kiefer	251	x		
157	Ahorn	157	x		
158	Ahorn	157	x		
159	Ahorn	188	x		
160	Ahorn	157	x		
161	Ahorn	220	x		

163	Ahorn	126	x		
176	Ahorn	157	x		
192	Ahorn	126	x		
197	Eiche	314	x		
216	Eiche	157		Fällgenehm. durch Grundstücks- eigentümer beantragt	Ersatzpflanzung durch Grundstücks- eigentümer
217	Eiche	157			
218	Eiche	157			
233	Eiche	110	x		
249	Walnuss	157	x		
309	Weide	126	x		
321	Weide	157	x		
322	Weide	126	x		
361	Birke	188		x	1 : 2 = 2
362	Birke	188		x	1 : 2 = 2
370	Weide	157	x		
375	Birke	157	x		
379	Kastanie	126	x		
439	Eiche	314	x		
488	Pappel	110	x		
490	Pappel	126	x		
492	Pappel	126	x		
493	Pappel	126	x		
499	Pappel	110	x		
502	Tanne	110	x		
504	Weide	283	x		
505	Pappel	220	x		
506	Pappel	157	x		
532	Linde	251	x		
552	Tanne	126	x		
553	Tanne	126	x		
554	Tanne	126	x		
561	Esche	126	x		
563	Ahorn	110	x		

564	Robinie	126		x	1 : 1 = 1
565	Ahorn	141	x		
566	Robinie	110		x	1 : 1 = 1
567	Robinie	110		x	1 : 1 = 1
570	Ahorn	110	x		
571	Ahorn	126	x		
572	Ahorn	126	x		
574	Birke	110		x	1 : 1 = 1
576	Birke	110		x	1 : 1 = 1
577	Ahorn	141	x		
578	Ahorn	157	x		
579	Blut-Pflaume	126	x		
581	Ahorn	110	x		
584	Lärche	157	x		
586	Kiefer	126	x		
599	Eiche	251		Fällgenehm. durch Grundstücks- eigentümer beantragt	Ersatzpflanzung durch Grundstücks- eigentümer
600	Eiche	236			
605	Tanne	141	x		
611	Birke	220		x	1 : 2 = 2
613	Linde	314	x		
614	Birke	250		x	1 : 2 = 2
615	Birke	188		x	1 : 2 = 2
618	Birke	220		x	1 : 2 = 2
619	Buche	188	x		
620	Buche	157	x		
621	Buche	157	x		
622	Buche	188	x		
623	Buche	157	x		
624	Birke	188		x	1 : 2 = 2
626	Birke	188		x	1 : 2 = 2
627	Eiche	188	x		
629	Birke	188		x	1 : 2 = 2
630	Birke	188		x	1 : 2 = 2

631	Birke	220		x	1 : 2 = 2
632	Birke	250		x	1 : 2 = 2
640	Birke	283		x	1 : 3 = 3
652	Birke	188		x	1 : 2 = 2
653	Eiche	314	x		
656	Ahorn	141	x		
657	Birke	157		x	1 : 2 = 2
658	Birke	188		x	1 : 2 = 2
659	Birke	220		x	1 : 2 = 2
663	Birke	188		x	1 : 2 = 2
664	Birke	250		x	1 : 2 = 2
665	Birke	126		x	1 : 1 = 1
676	Buche	377	x		
712	Erle	141	x		
721	Birke	141	x		
723	Birke	110	x		
724	Birke	110	x		
726	Birke	126	x		
727	Erle	188	x		
728	Birke	220	x		
<b>118 Stück</b>			<b>74</b>	<b>39</b>	<b>72</b>

Es wurden insgesamt 118 gesetzlich geschützte Bäume ermittelt. Davon werden 74 Stück mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Insgesamt werden 44 Bäume mit Schutzstatus nicht erhalten. Davon wurde für 5 Bäume bereits durch die Grundstückseigentümer die Fällgenehmigung beantragt. Die dafür erforderlichen Ersatzpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Für die verbleibenden 39 Bäume sind die Ausnahme genehmigungen nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V rechtzeitig vor der Fällung durch die Grundstückseigentümer zu beantragen. Es handelt sich um 35 Birken, eine Lärche und drei Robinien im Bereich der Bauflächen.

Birken gehören zu den schnellwüchsigen Baumarten. Mit der Schnellwüchsigkeit sind in der Regel ein frühzeitiges Altern und eine hohe Bruchanfälligkeit verbunden. Die Birken haben das Ende ihrer Lebenserwartung nahezu erreicht. Auf Grund ihrer steigenden Bruchanfälligkeit wird kein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Der Kompensationsbedarf ist nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 05.10.2007 (Amtsblatt M-V 2007 S. 530) zu ermitteln:



Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
Bis 150 cm	1 : 1
>150 bis 250 cm	1 : 2
>250 cm	1 : 3

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 72 Bäumen.

Folgende Pflanzgebote dienen dem Ausgleich für den Eingriff in den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand:

- Anpflanzung von 40 Schwedischen Mehlbeeren (*Sorbus intermedia* „Brouwers“) entlang der Heidestraße (bereits ausgeführt),
- Anpflanzung von 7 Silber-Linden (*Tilia tomentosa*), 1 Amerikanischen Rot-Eiche (*Quercus rubra*), 2 Schwedischen Mehlbeeren (*Sorbus intermedia* „Brouwers“) und 13 Robinnien (*Robinia pseudoacacia*) in der Randowstraße (Planstraße N) und in deren Verlängerung (insg. 23 Stück, bereits ausgeführt) sowie
- Anpflanzung von 9 der insg. 21 Pyramideneichen (*Quercus robur* „Fastigiata“) im Bereich der Einmündung der Planstraße B2 in die Karl-Marx-Straße

Mit der bereits von der Stadt Eggesin ausgeführten Anpflanzung von 63 Bäumen und der Pflanzung von 9 Pyramideneichen wird der Eingriff in den geschützten Baumbestand kompensiert.

Die Baumreihen an der Heidestraße und der Randowstraße sind nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die Beseitigung eines großen Teils des Gehölzaufwuchses auf der Baufläche WA 28 wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Punkt 2.4 des Umweltberichts) berücksichtigt.

## 10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO

### 10.2.1 Baugestaltung

Mit wenigen prägnanten Festsetzungen soll ein geordneter Eindruck eines Wohn- und Gewerbegebietes erwirkt werden und gleichzeitig gestalterische Spielräume nicht verschlossen werden.

Die Dachneigungsfestsetzungen auf den gewerblichen Flächen erlauben einen hohen Spielraum. Sie lehnen sich an gewerbegebietstypische Baumerkmale an, wie Flachdach und geringe Dachneigung, bis max. 20°, zur optimalen Ausnutzung der Geschoßfläche.

Im Wohn- und straßenbegleitenden Mischgebietsflächen sind ausschließlich Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 45° zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll an die Bauformen der vorhandenen Gebäude angeschlossen werden. Auf den zurückgesetzten

Bauflächen ist hinsichtlich der Dachform mehr Flexibilität möglich, ohne den einheitlichen Gesamtcharakter zu gefährden.

### **10.2.2 Grundstückseinfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind zur Erschließungsstraße nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Blickbeziehungen und Kommunikationsmöglichkeiten über den ‚Vorgartenzaun‘ hinweg.

### **10.2.3 Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung soll sich an einen bereits vorhandenen Leuchtentyp im nahen Stadtgebiet orientieren, um dadurch eine einheitliche Gestaltung der Straßenfreiräume zu erzielen. Im Plangebiet ist auf Grund der Nutzungen eine Außenbeleuchtung notwendig. Es sind zum Schutz von Insekten anstelle von (insektenanlockenden) Halogendampflampen geschlossene (insektendichte) Natriumdampflampen mit einem für Insekten weniger gefährlichem Licht im roten Spektralbereich zu verwenden.

## **10.3 Auflagen und Bedingungen (Nachrichtliche Übernahmen)**

### **10.3.1 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

Die denkmalgeschützten Gebäude im Bereich des "Steinlagers" sowie alle Gebäude, bei denen ein Abriß, ein Umbau oder eine Nutzungsänderung von Dächern und Kellerräumen beabsichtigt ist, sind spätestens vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere und Gebäude bewohnende Vogelarten zu überprüfen. Alte Bäume und Höhlenbäume sind rechtzeitig vor ihrer Fällung auf Fledermausquartiere in Baumhöhlen und Spalten sowie Brutvögel zu untersuchen.

Bei Feststellung von geschützten Arten ist der Prüfbericht bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen; an geeigneten, mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stellen sind vor der Durchführung des Eingriffs Ersatzquartiere zu schaffen (s. 1.4.2 Nr. 2). Bevor sich die untere Naturschutzbehörde nicht abschließend geäußert hat, darf mit dem Vorhaben nicht begonnen werden.

### **10.3.2 Baudenkmalpflege**

Durch Rechtsverordnung vom 28.12.2005 gem. § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz M-V wurde der Bereich „Steinlager Eggesin“ als Denkmalbereich ausgewiesen.

Der Denkmalbereich umfasst die ehemaligen zentralen Versorgungseinrichtungen des Steinlagers. Es sind im Wesentlichen die Gebäude, die nicht in Form von Einfamilienhäusern nachgenutzt wurden.

Der Gebäudebestand ist in seiner Funktion sehr differenziert und umfasst den Zentralbereich mit Küche, Speisesäle, Kantine, Krankenstation und Verwaltung, Kino mit Bühne, Sanitäreinrichtungen (Duschgebäude), Garagen, Unterkunftsgebäude. Dazu gehört neben dem gesamten Gebäudebestand die Freianlage, begrenzt durch die Karl-Marx-Straße im Nordosten und durch die Siedlungen im Norden, Süden und Westen.

Die Grenze des Denkmalsbereiches ist in der Planzeichnung nachrichtlich, als Bereich der dem Denkmalschutz unterliegt, übernommen dargestellt worden.

Der Denkmalsbereich betrifft die Gemarkung Eggesin, Flur 3, die Flurstücke 748/5, 748/6 tlw., 748/7, 748/15 tlw. und 563/11.

Alle Veränderungen in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V.

Die Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde, beim Landkreis Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand (Stand 06/2015) Bau- und Kunstdenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Folgender Hinweis wurde mit Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege M-V vom 24.06.2015 gegeben:

*„Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Die exakte Auflistung erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln.“*

*Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.“*

### **10.3.3 Bodendenkmalpflege**

Hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Belange ist Folgendes zu beachten:

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigenpflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu halten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (Stand 06/2015) sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Fun-

de und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind.

Folgender Hinweis wurde mit Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege M-V vom 24.06.2015 gegeben:

*„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“*

#### **10.3.4 Flächen für die Abfallentsorgung**

Flächen für Müllentsorgung sind auf den eigenen Grundstücken bereitzustellen. Entsprechend der Festlegung gem. LBauO M-V § 86 Abs. 1 Nr. 4 wurde ein Wertstoffcontainerplatz nördlich der Straße B ausgewiesen.

#### **10.3.5 Überschwemmungsgebiete**

Teile des Geltungsbereiches befinden sich im Rückstaubereich der Randow.

Das Bemessungshochwasser, infolge Sturmflut in der Ostsee und Rückstau über Haff und Uecker, beträgt 2,10 m über NHN.

Im Teil A Planzeichnung des B-Planes ist der überflutete Bereich als "Grenze der Überflutungsfläche (HQ extrem)" gem. Hochwassergefahren- und Risikokarten, HYDROGIS GmbH, Stand 22.12.2013 gekennzeichnet.

#### **10.3.6 Trinkwasserschutzgebiet**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet (TWSZ III).

Innerhalb der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) herrschen gem. der DVGW - Regel W 101 "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete" verschiedene Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Zuständige Behörde für den Grundwasserschutz ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

#### **10.3.7 Altlasten und Bodenschutz**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbür-

germeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit der zuständigen Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutzzuständigkeitsverordnung M-V i.V.m. §4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden vom 0.306.2010 sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald abzustimmen.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung).

Das Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz, SB Abfallwirtschaft/Altlasten des Landkreises Vorpommern-Greifswald stimmt mit Stellungnahme vom 02.07.2015 dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

*„Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises V-G (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind ggf. zu unterbrechen. (A)*

*Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und dem Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (A)*

*Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12 Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19831 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen. (A)“*

### **10.3.8 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V**

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt :

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengeschützte Messverfahren ( z.B. GPS) nutzen zu können, sollte im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken das Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht geändert werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist die rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden.

### **10.3.9 Überplanungen im Bereich von Waldflächen bzw. Waldabstandsflächen**

In der Randorniederung haben sich Gehölze angesiedelt, die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes darstellen.

Im B-Plan Geltungsbereichs befinden sich die seit Jahren bestehenden Garagenanlagen der Anwohner auf den Flurstücken 563/71 (TB 3a – d) innerhalb des Waldabstands von 30 Metern. Einige der Garagen liegen zudem innerhalb von Waldflächen. Dies betrifft den südlichen Bereich des Flurstücks 563/99 (TB 3d), ehem. 563/96 sowie einen Teil des Flurstücks 706/1 (TB 3a). Diese baulichen Anlagen dienen nicht der zeitweiligen und dauerhaften Unterbringung von Menschen. Weiterhin unterliegen sie dem Bestandsschutz.

Das Wohnhaus (Reihenhaus) auf den Flurstücken 749, 750 und 751 (tw.) befindet sich innerhalb des Waldabstands von 30 Metern. Das Gebäude unterliegt dem Bestandsschutz.

Die im B-Plan als Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Pumpwerk festgesetzte Fläche befindet sich teilweise innerhalb des Waldabstands. Die vorhandenen baulichen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

Modernisierungen an den Garagen, Wohngebäuden und Versorgungsanlagen dürfen nur innerhalb der bestehenden Abmessungen (Länge, Breite Höhe) sowie der bestehenden Form (Dachneigung, Dacheindeckung, Gauben, Fensteröffnungen, etc.) vorgenommen

werden. Bei Ausnahmen von dieser Regelung ist eine gesonderte Prüfung des Forstamtes Torgelow über Einzelantrag zu beantragen.

### **10.3.10 Kartengrundlage**

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der Bestandsvermessung vom 05/2003 durch das Ingenieurbüro Schmidt & Wolscht erstellt. Stand Liegenschaftskataster: 05/2003

Längenmaße und Höhenangaben in Meter.

Der digitale Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) wurde durch die Stadt Eggesin beantragt. Die ALK wurde mit Stand vom 08.09.2014 in den Bebauungsplan übernommen.

Die Aufnahme der bestehenden Bäume im Vorhabenbereich erfolgte am 30.10.2014 durch das Vermessungsbüro R. Lessner, Neubrandenburg. Die aufgemessenen Bäume wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **11. Hinweise**

### **11.1 Verkehrsflächen**

Die Maße der Verkehrsflächen sowie die Trassenführung des Fuß- und Radweges sind Orientierungen für die nachfolgenden ingenieurtechnischen Planungen.

Die Planung und Durchführung von Straßenbauvorhaben haben nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil Entwässerung (RAS-EW), zu erfolgen.

*Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt gibt in seiner Stellungnahme vom 01.06.2007 bzw. 02.07.2015 folgende Hinweise:*

Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gem. Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungs- und Markierungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt zu beantragen.

Die während des Ausbaus notwendige Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraums ist rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt zu beantragen.

### **11.2 Altlastenbewertung**

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Standort Vorpommernkaserne wird als militärische Altlast im Kataster für Rüstungsaltlasten/militärische Altlasten im Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie in Güstrow sowie im Altlastenkataster des Landkreises V-G geführt.

Im Bereich des ehemaligen Fuhrparks befinden sich zwei Altlastenstandorte (Fasslager und Wartungspunkt), über die der Neubau von Straßen und Bepflanzung geplant werden. Die Kontamination der Böden (mineralölartige Kohlenwasserstoffe) ist bereits durch Bodenaustausch Ende 2005 in diesen Bereichen nachweislich und rückstandslos beseitigt worden.

Bei Nutzungsänderungen oder Tiefbauvorhaben im Bereich der Tankstelle und der alten Tankstelle ist zu berücksichtigen, dass noch Restbelastungen durch Treibstoffe und deren Metabolite vorhanden sind.

Das STAUN Ueckermünde, Abt. Wasser und Boden, gibt in seiner Stellungnahme vom 02.11.2005 folgende Hinweise:

„ ... Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen weitere Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem STAUN Ueckermünde sowie mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Uecker-Randow abzustimmen.“

### **11.3 Bunkeranlagen**

Im Siedlungsbereich befinden sich zwei Bunkeranlagen aus dem 2. Weltkrieg, deren Ein- und Ausstiegsbauwerke oberirdisch liegen.



Der westlich liegende Bunker bleibt in seinem Bestand bestehen. Er behindert keine geplanten Baumaßnahmen.

Der östliche Bunker ragte mit einem der Ein- und Ausstiegsbauwerke in den geplanten Straßenraum. Im Zuge der Straßensanierung wurden störende Bunkerteile entfernt bzw. überbaut.

## 12. Sonstige Hinweise

### 12.1 Stromversorgungsleitungen der e.dis AG

Die e.dis AG gibt mit Schreiben vom 21.05.2015 folgende sonstige Hinweise bekannt:

*„Im dargestellten Baugebiet befinden sich Strom- und Gasleitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.*

*Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.*

*Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhaben konkreten Planung zu berücksichtigen.*

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

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

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

*Wir empfehlen Ihnen, die vorteilhafte Vollstromversorgung (Allgemeinbedarf, Kochzwecke, Warmwasserbereitung) bzw. die Allstromversorgung (einschließlich Heizung/Wärmepumpe) für die Haushalte zu nutzen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.*

*Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.“*

Des Weiteren wurde dem Schreiben sinnhaft entnommen:

Die allgemeinen Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind bei der weiteren Planung im o. g. Bereich zu berücksichtigen

„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“

„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der EDIS Aktiengesellschaft“

„Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der EDIS Aktiengesellschaft“

"Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft"

„Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“

Kundeninformation über die Vorgehensweise zur Anmeldung eines Hausanschlusses sowie die zu schaffenden baulichen Voraussetzungen für dessen Errichtung sind dem Informationsblatt "Tips für den Bauherrn" entnehmen.

**13. Flächenbilanz**

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Flächengröße in Hektar</b>
Gesamtfläche B-Plan	35,99
Allgemeines Wohngebiet	10,42
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,16
Gemeinbedarfsfläche	1,98
Mischgebiet	6,17
Verkehrsfläche	1,31
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,41
Versorgungsfläche	0,98
Grünfläche	12,35
Wald	0,56
Wasserfläche	0,65
Flächen gesamt	35,99

aufgestellt,  
Neubrandenburg, den 22.10.2015

L. Braun  
Dipl.-Ing. Architekt

# Umweltbericht Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

für den  
Bebauungsplan Nr. 12/2011  
"Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne"  
der Stadt Eggesin

**Auftraggeber:**

architektur:fabrik<sup>nb</sup>  
Dipl.-Ing. Lutz Braun  
Nonnenhofer Straße 19  
17033 Neubrandenburg

**Auftragnehmer:**



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020  
📠 0395 – 581 0215  
✉ architekt@as-neubrandenburg.de  
🌐 www.as-neubrandenburg.de

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Ursula Schürmann  
Landschaftsarchitektin

Neubrandenburg, 26.08.2015

## INHALT

1. Einleitung .....	3
1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Vorhabens .....	3
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung .....	6
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	6
2.1.1 Schutzgut Mensch .....	6
2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	6
2.1.3 Schutzgut Boden .....	7
2.1.4 Schutzgut Wasser .....	10
2.1.5 Schutzgut Klima / Luft .....	12
2.1.6 Schutzgut Landschaft .....	12
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	13
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	13
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	14
2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	18
2.4.1 Eingriffsrelevante Vorhabenbestandteile .....	18
2.4.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	18
2.4.2.1 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades .....	18
2.4.2.2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen .....	19
2.4.2.3 Berücksichtigung von Sonderfunktionen .....	20
2.4.3 Geplante Maßnahmen und Kompensation .....	22
2.4.4 Bilanzierung .....	23
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	24
3. Zusätzliche Angaben .....	25
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	25
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	25
3.3 Zusammenfassung .....	25

## 1. Einleitung

### 1.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes und Kurzdarstellung des Vorhabens

Für das Gebiet der ehemaligen Vorpommernkaserne und die westlich angrenzende Wohnsiedlung wird der Bebauungsplan Nr. 12/2011 "Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne" aufgestellt. Die Liegenschaften der Vorpommernkaserne sind in die gewachsene Siedlungsstruktur der Stadt Eggesin eingebettet und liegen vom Stadtzentrum etwa 1 km entfernt am südlichen Stadtrand und östlich des Landschaftsraumes der Randow. Sie umfassen eine Fläche von ca. 13 ha. Erschlossen wird das Gebiet durch die querende Karl-Marx-Straße und die tangierende Heidestraße.

Das Planungsziel besteht in der Umnutzung der ehemaligen Militärfächen in Verbindung mit den angrenzenden Bauflächen und einer stärkeren Durchgrünung des Stadtgebietes.

Das Plangebiet des B-Planes umfasst ca. 35,99 ha und gliedert sich in folgende Flächen:

• Bauflächen		19,73 ha
davon:	Allgemeines Wohngebiet	10,42 ha
	Mischgebiet	6,17 ha
	Gemeinbedarfsfläche	1,98 ha
	Gewerbegebiet, eingeschränkt	1,16 ha
• Verkehrsflächen		1,31 ha
davon:	Straßenverkehrsfläche	0,90 ha
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,41 ha
• Flächen für Versorgungsanlagen		0,98 ha
• Grünflächen		12,35 ha
• Wasserflächen		0,65 ha
• Flächen für Wald		0,56 ha

Detaillierte Angaben zum Bebauungsplan sind der Begründung zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und die Vorprüfung des Einzelfalles treten für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung.

Den Ausführungen liegen der Umweltbericht nach den Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Eingriffs- und Aus-

gleichsbilanzierung vom 01.02.2011 sowie die Biotoptypenkartierung vom 27.05.2004/01.02.2011 (Verfasser A & S GmbH Neubrandenburg, Bearbeitung Frau Dipl.-Ing. Jana Renner) zugrunde.

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden.

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit baulich genutzt. Mit der Umnutzung von Teilflächen wird dem Grundsatz nach sparsamerem und schonendem Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

Gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Im Gewässerschutzstreifen der Randow werden keine Bauflächen ausgewiesen.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, unzulässig.

Die gesetzlich geschützten Biotope an der Randow werden nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.



Der Trennungsgrundsatz wird bei der Planung berücksichtigt.

Gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen sind geregelt in § 15 LWaldG (Waldumwandlung) und in § 3 der Waldabstandsverordnung.

Die forstlichen Belange werden berücksichtigt.

## **Fachplanungen**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Randowniederung als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen.

Das EU-Vogelschutzgebiet wurde als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eingestuft.

Die Festlegungen des RREP VP werden beachtet.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP) wurde die Randowniederung als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen dargestellt. Der Flusslauf wurde als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen ausgewiesen. Hier besteht ein Entwicklungserfordernis gemäß Bewirtschaftungsvorplanung nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Der GLRP enthält in Punkt III.4.7.2 Konfliktminderung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs u. a. die Aussage, dass die bauliche Entwicklung von Siedlungen vorrangig durch die Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven erfolgen soll. Dabei sollen innerörtliche Freiräume sowie Grünzäsuren erhalten, gestaltet oder neu geschaffen werden.

Die Darstellungen des GLRP werden bei der Planung beachtet. Die Umnutzung der Konversionsfläche entspricht dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Der Landschaftsplan für die Stadt Eggesin ist in Bearbeitung.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen werden in starkem Maße durch die Wohnnutzung geprägt. Bei der Umnutzung der ehemaligen Militärf Flächen werden neben Grünflächen und Allgemeinen Wohngebieten in geringem Umfang daher Nutzungen festgelegt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu zählen Mischgebiete westlich der Heidestraße und im Bereich der Stoewer Straße, die Gemeinbedarfsfläche Militärmuseum an der Heidestraße und das eingeschränkte Gewerbegebiet an der Karl-Marx-Straße. In den Mischgebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die genannten Baugebiete werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Die Wohngebäude an den Haupterschließungsstraßen sind durch Verkehrslärm vorbelastet. Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

In der Lärmimmissionsprognose der SKH Ingenieurgesellschaft mbH und in Punkt 10.1.12 der Begründung wird aufgeführt, dass die Bewohner bei der Umsetzung der festgesetzten Schutzmaßnahmen nicht erheblich durch Lärmimmissionen beeinträchtigt werden.

#### **2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt. Das Gebiet um Eggesin liegt aus pflanzengeografischer Sicht in der Übergangszone zwischen dem atlantisch beeinflussten Gebiet Westmecklenburgs und der Ostseeküste sowie dem subkontinentalen Bereich mit der Uckermark und Mittelbrandenburg. Hier fehlen bereits die ausgesprochen atlantischen Einflüsse und die kontinentalen erlangen größere Bedeutung.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95 % der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns mit Wald bedeckt. Im Bereich des Vorhabengebietes kämen in der Randniederung Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder (Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten) und auf den höher gelegenen Flächen bodensaure Buchenwälder als Drahtschmielen- bzw. Schattenblumen-Buchenwald vor.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine langjährige bauliche Nutzung.

Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in M-V".

Die Biotoptypenkarte dokumentiert den Zustand des Plangebietes zu Beginn des B-Plan-Verfahrens im Jahr 2004. Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" zu Grunde gelegt.

Folgende Biotoptypen wurden erfasst:

**Tabelle 1**  
**Biotoptypen und ihre Bewertung**

Code	Biotop-kürzel	Biotopname	Wertstufe		Gesamtbewertung
			Regene-rations-fähigkeit	Ge-fähr-dung	
1.10.2	WXA	Schwarzerlenbestand	0 (-2)	1	mittel - hoch
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	1		gering
10.2.1	RTT	Ruderale Trittsflur		1	gering
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2		gering - mittel
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	- / 1		gering
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-		keine Bewertung
13.3.4	PEU	Nichtversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation	1		gering
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	-		keine Bewertung
13.8.4	PGZ	Ziergarten	-		keine Bewertung
13.9.1	PZO	Sportplatz	-		keine Bewertung
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbereich	-		keine Bewertung
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg	-		keine Bewertung
14.7.5	OVL	Straße	-		keine Bewertung
14.7.8	OVP	Versiegelte Fläche / Lagerfläche	-		keine Bewertung
14.8.4	OIM	Militärobjekt	-		keine Bewertung

### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Randow wird im Kartenportal Umwelt M-V als geschütztes Biotop UER 01178 (Biotopname Randow nord, Gesetzesbegriff: Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Ufervegetation) ausgewiesen.

Unmittelbar am Ostufer erstreckt sich das Biotop UER 01181 (Biotopname: Fluss, Gehölz, Erle, Birke, verbuscht Weide, Phragmites-Röhricht, Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder).

Die nach § 20 gesetzlich geschützten Biotope UER 01178 und UER 01181 liegen außerhalb des Plangebietes.

An das geschützte Ostufer schließt sich das geschützte Biotop UER 01182 (Biotopname: Talmoorkomplex in Eggesin 700 m S Bahnhof, Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Sümpfe, Altwässer, einschl. der Ufervegetation) an. Der Biotopbogen enthält folgende Beschreibung:

"Ein Talmoor-Biotopkomplex aus Bruchwald, Gebüsch, Röhricht und Hochstaudenfluren beginnt etwa 700 m S des Bahnhofs Eggesin, südlich einer Feuchtwiese (Biotop 34), und erstreckt sich im Randowtal östlich des Flusses rund 400 m nach S. Im O + SO grenzen Siedlungsflächen an. Auf dem z. T. leicht zum Fluss geneigten Talmoorboden herrschen eutrophe, feuchte bis nasse Standortverhältnisse. Erlenbruchwald in der nassen Ausprägung mit Ufersegge und Schilf, in der feuchten Ausprägung mit Rasenschmiele und Sumpfsegge sowie kleinflächig in der Ausprägung mit Dominanz von Brennessel ist v. a. im östlichen Teil zu finden. Ansonsten hat sich ein Mosaik aus Schilf-Landröhricht und Wasserröhricht, kleinen Grauweidengebüschen feuchter bis nasser Ausprägung, Hochstaudenfluren und Sumpfschilfrieden entwickelt. Die nassen Bereiche stellen z. T. verlandete Altarme der Randow dar. Hier ist auch ein kleines Wasserschwadenschilfröhricht ausgebildet. Ein flacher Graben im N sowie ein alter Damm gehören zum Biotop."

Das Biotop UER 01182 erstreckt sich im Nordwesten in das Plangebiet hinein und wurde nachrichtlich übernommen.

Die geschützten Biotope werden erhalten. Sie werden durch die Überplanung vorhandener Siedlungsflächen nicht beeinträchtigt.

Das Randowtal ist Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2350-401 "Ueckermünder Heide". Verträglichkeitsprüfung siehe Anlage

Das Plangebiet soll künftig intensiver genutzt werden. Dadurch kann sich der Anteil der Vegetationsfläche um ca. 6,93 ha verringern. Betroffen sind anthropogen vorbelastete Biototypen mit einem geringen bzw. sehr geringen Biotoppotenzial.

Wie in Punkt 10.1.15 der Begründung ausgeführt, können von den 118 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen 44 Stück nicht erhalten werden. Für 5 Bäume wurde bereits durch die Grundstückseigentümer eine Fällgenehmigung beantragt. Der B-Plan Nr. 12/2011 stellt eine Angebotsplanung dar. Es steht gegenwärtig nicht fest, ob und wann die festgesetzten Bauflächen erneut bebaut werden sollen und dafür Bäume gefällt werden müssen. Die Ausnahmegenehmigungen nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V für die verbleibenden 39 Bäume sind daher rechtzeitig vor der Fällung durch die Grundstückseigentümer zu beantragen. Es handelt sich hauptsächlich um Birken, die das Ende ihrer Lebenserwartung nahezu erreicht haben. Außerdem können 593 m<sup>2</sup> Gehölzaufwuchs auf der Baufläche WA 28 nicht erhalten werden.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Im Vorhabengebiet (Untersuchungsraum) sind wie auch in anderen Gebieten der Ueckermünder Heide die vorherrschenden Sedimente fein- bis mittelkörnige Schmelzwasser- und Dünenande, die in einer Tiefe von 10 – 15 m von Geschiebemergel unterlagert werden. In den Bereichen an der Randow stehen organogene Bildungen in Form von Moorerde, Torf und Mudde sowie humo-

se Böden an. Die südwestlichen Bereiche des Vorhabengebietes sind durch Sand-Gley mit Grundwasser 10-6 dm und 15-10 dm unter Flur bestimmt. Nordöstlich der Karl-Marx-Straße finden sich Sand-Braunerde, Tieflehm-Fahlerde und –Braungley, teilweise vernässungsfrei mit 40–60% Flächenanteil Grundwasser, 15-10 dm unter Flur.

Die Böden im Plangebiet wurden durch menschlichen Einfluss völlig verändert. Im historischen Messtischblatt von 1889 sind mehrere Ziegeleien dargestellt. Später wurde das Gebiet nahezu flächendeckend bebaut. Ein Teil der militärisch genutzten baulichen Anlagen wurde bereits zurückgebaut.

In der Darstellung der Bodenfunktionsbereiche im Kartenportal Umwelt M-V wird der größte Teil des Plangebietes den Kultosolen zugeordnet.

Die anthropogen beeinflussten Böden reichen in der Regel bis an die Randow heran. Nur nordwestlich des Plangebietes kommen am Ostufer der Randow sandunterlagerte Niedermoore vor. Am nordöstlichen Rand werden sickerwasserbestimmte Sande ausgewiesen. Im Südosten stehen grundwasserbestimmte Sande an.

Der Standort der ehemaligen Vorpommernkaserne wird im Kataster für Rüstungsaltslasten / militärische Altslasten des LUNG M-V sowie im Altslastenkataster des Landkreises als militärische Altslast geführt.

Nach der Stellungnahme des Landkreises vom 01.03.2011 wurden mit den bisher durchgeführten Untersuchungen im Rahmen des Altslastenprogramms Ost der Bundeswehr für den Fuhrparkbereich Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), BTEX und PAK aus dem Tankstellen- und Wartungsbereich sowie Belastungen des Grundwassers mit Benzol und Xylol und Dichlormethan-Kontamination in einer Grundwassermessstelle ausgewiesen. Mit einer Detailuntersuchung konnte eine Eingrenzung der Kontaminationen (überwiegend Mkw) für den Fuhrparkbereich mit folgenden Flächen erfolgen:

KVS 1 Tankstelle

KVS 2 alte Tankstelle

KVS 3 Tanklager

KVS 5 Wartungsfläche / Instandsetzungshalle

KVS 8 alter LFA neben Gebäude 13

Im Zeitraum 1995/1996 bis 2008 erfolgte neben dem oberirdischen Abriss von Gebäuden der Rückbau der Tankstellen (KVS 1 und KVS 2) und der Bodenaushub auf Teilflächen (KVS 3 und KVS 5) bis 30 cm bzw. 50 cm Tiefe.

Die Untersuchungsergebnisse zum erfolgten Bodenaushub (Analytik Bodenproben) und dem Rückbau der alten Tankstelle bestätigen den Altslastenverdacht.

Unberücksichtigt blieb die Kontrolle der Grundwasserbeschaffenheit auch im Zuge des Rückbaus der Tankstelle (KVS 1) und der alten Tankstelle (KVS 2).

Es sind noch Restbelastungen durch Treibstoffe und deren Metabolite im Boden vorhanden, die bei der Nutzungsänderung oder Tiefbauvorhaben zu berücksichtigen sind.

Wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgenutzt wird, können ca. 6,93 ha zusätzlich bebaut und versiegelt werden.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Westlich des Vorhabengebietes fließt die Randow, die weiter nördlich in die Uecker mündet. Beide Flüsse sind Gewässer 1. Ordnung. Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V dürfen an Gewässern 1. Ordnung bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.

Im Gewässerschutzstreifen der Randow werden keine Bauflächen festgesetzt.

Der Mündungsbereich der Uecker liegt im Rückstaubereich des Oderhaffs. Daher kommt es bei seeseitigem Wind oft zu einem Rückstau, so dass Brackwasser bis tief ins Landesinnere gelangt. Die tief liegenden Bereiche am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich im Risikogebiet für Hochwasser. Entsprechend der Veröffentlichung der Gefahrenkarten und Risikokarten im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (Bekanntmachung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 11.12.2013 - VI 430-2 Amtsbl. M-V 2013 S. 913), kann die Fläche bei einem 100jährigen Hochwasserereignis zum Teil und bei einem 200jährigen Hochwasserereignis ganz, ca. 0,50 m hoch, überschwemmt werden. Gemäß § 76 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes ist es vorgesehen, innerhalb der Risikogebiete an oberirdischen Gewässern die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiet festzusetzen. Überschwemmungsgebiete sind für die Randow noch nicht festgesetzt.

Im Hochwasserrisikogebiet der Randow werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Die vorhandenen Wohngebäude am südwestlichen Plangebietsrand (Baufelder 22.9, 22.10, 25.1 und 25.2) stehen teilweise innerhalb des Risikogebietes.

Aus dem Messtischblatt von 1889 geht hervor, dass die Randow vor ihrer Begradigung als mäandrierender Fluss nahe der westlichen Plangebietsgrenze verlief. Im Süden schwenkte sie bis zu 80 m vom heutigen Verlauf nach Westen aus.

Die Struktur ist ein wesentliches Kriterium für die ökologische Funktionstüchtigkeit eines Gewässers. Bezüglich der Strukturgütebewertung (Klasse 1 naturnah - Klasse 7 übermäßig geschädigt) wird die Randow westlich des Plangebietes der Klasse 2 (bedingt naturnah) zugeordnet.

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) verfolgt das Ziel, für Oberflächengewässer einen guten ökologischen und chemischen Zustand zu erhalten oder zu erreichen. Im Rahmen der Bewirtschaftungsplanung zur Umsetzung der WRRL wurde die Strukturgüte der Randow im Abschnitt von Jägerbrück bis zur Mündung in die Uecker als mäßig beeinträchtigt bewertet. Die Randow weist auf Grund von Begradigungen und Uferverbauungen Defizite bezüglich der Morphologie und der biologischen Ausstattung auf. Für den betroffenen Gewässerabschnitt sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- Zulassung der Eigenentwicklung
- Beseitigungen von Uferverbauungen

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern plant die Einrichtung eines Gewässerentwicklungsraumes in der Randowniederung. Dieser erstreckt sich bis in das Plangebiet hinein und betrifft die Grünfläche am westlichen Rand.

Das StALU wird bei der Entwicklung eines Konzepts für die Grünfläche beteiligt.

Die Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL werden bei der Gestaltung berücksichtigt.

An der südlichen Grenze verläuft innerhalb des Plangebietes der Graben 10.02.00. Das Gewässer II. Ordnung mündet in die Randow und befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes "Uecker-Haffküste".

Es gelten die Regelungen zum Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, in einer Breite von 5 m beidseits. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser. Der Gewässerrandstreifen ist von baulichen Anlagen freizuhalten und darf nicht zusätzlich bepflanzt werden, um die Gewässerunterhaltung sicherzustellen.

Das Grundwasser ist nach der Karte der Grundwassergefährdung (Blatt Ueckermünde 0410-3/4, M 1:50000) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers im Lockergestein (Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone weniger als 20%) beträgt weniger als 2 Meter.

Das Grundwasser ist auf Grund der oberflächennahen Versalzung nicht nutzbar.

Trinkwasserschutzzonen kommen im Plangebiet nicht mehr vor. Die Schutzzonen für die Wasserfassungen "Eggesin WW I" und "Eggesin alt" wurden mit der Wasserschutzgebietsverordnung Torgelow vom 07.02.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 81) aufgehoben.

Die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung, zur Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter führen. Andererseits sichern das in der Regel geringe Maß der baulichen Nutzung (WA-GRZ 0,4, MI-GRZ 0,5 bzw. 0,6) und der anstehende sandige Boden, dass das Niederschlagswasser versickert werden kann und die Grundwasserneubildung nicht wesentlich vermindert wird.

Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Auf Grund des ungeschützten Grundwasserleiters und der Nähe zur Randow ist in der Bauphase und bei der Nutzung eine besondere Vorsicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geboten. Die Lagerung und der Umgang mit derartigen Stoffen ist der unteren Wasserbehörde entsprechend § 20 Landeswassergesetz anzuzeigen.

Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

### 2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Raum Ueckermünde/Eggesin gehört zum Klimagebiet des maritim beeinflussten Binnentieflandes und unterscheidet sich vom kontinental beeinflussten Binnentiefland wegen seiner Nachbarschaft zur Ostsee durch einen etwas ausgeglicheneren Gang der Lufttemperatur und der relativen Luftfeuchte, lebhaftere Luftbewegung, eine etwas höhere Luftfeuchte, etwas stärkere Bewölkung im Winter und häufig diesige Luft. Die mittlere Jahresniederschlagssumme beträgt 575 mm, das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 7,9°C – 8,1°C. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest, West und Nordost.

Lokalklimatische Unterschiede innerhalb des Vorhabengebietes entstehen durch das leicht gegliederte Bodenrelief sowie den vorhandenen Gehölzbestand. Die Niederung der Randow gehört zu Bereichen, in denen sich bevorzugt lokale Kaltluft sammelt und Nebel bildet. Durch die städtische Bebauung wird eine besondere Form des Lokalklimas geschaffen. Das Stadtklima (erhöhte Lufttemperatur bzw. Verunreinigung der Luft, geringere Windgeschwindigkeit bzw. Luftfeuchtigkeit) ist ausgeprägter, je größer die Baufläche und je dichter die Bebauung ist. Der Stadtklimaefekt ist nachweisbar in Städten mit mindestens 10.000 Einwohnern, so dass er in Eggesin aufgrund der geringen Größe der Stadt nicht besonders ausgeprägt sein dürfte. Das Plangebiet weist durch die Lage am Stadtrand eine gute Durchlüftung auf.

Hinsichtlich von Luftschadstoffen dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d. h. die Luftqualität weist keine erheblichen Belastungen auf.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Heizhaus der Wohnungsbaugesellschaft Eggesin mbH. Die nach dem BImSchG genehmigte Anlage wird regelmäßig nach den Vorschriften der TA Luft überwacht. Beschwerden aus der Nachbarschaft liegen nicht vor.

Mit der Realisierung der Planung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft nicht zu erwarten.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Naturräumlich befindet sich das Vorhabengebiet in der Nordöstlichen Heide- und Moorlandschaft innerhalb des Nordöstlichen Flachlandes. Das Vorhabengebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Talsandgebietes des ehemaligen jungpleistozänen Haffstausees. Morphologisch ist dieses Becken, das im Norden durch die Endmoränenreste des Pommerschen Stadiums auf Usedom und durch die Endmoränenreste der Rosenthaler Staffel begrenzt wird, gut erkennbar.



Die vorhandene anthropogene Nutzung bestimmt das Orts- und Landschaftsbild mit Ausnahme der Randniederung. Hier befinden sich lediglich einige Nebengebäude in den angrenzenden Kleingärten. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird für den Vorhabenbereich mit gering bis mittel eingestuft.

Die Umnutzung der Konversionsfläche, die Entwicklung öffentlicher Grünflächen, die Eingrünung der nachzunutzenden ehemaligen militärischen Anlagen und die Begrünung der Heidestraße werden das Plangebiet aufwerten.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach Rechtsverordnung vom 28.12.2005 gem. § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz M-V wurde der Bereich „Steinlager Eggesin“ (Haus der Bundeswehr) als Denkmalbereich ausgewiesen. Die Grenze des Denkmalbereiches ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen worden.

Alle Veränderungen der derzeit ungenutzten Gebäude bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Eine erhebliche Beeinträchtigung der Bewohner durch Lärmimmissionen kann durch entsprechende Vorkehrungen vermieden werden.
- Es kann eine Fläche von ca. 6,93 ha zusätzlich bebaut und versiegelt werden.
- Die Vegetationsfläche kann im gleichen Umfang reduziert werden und betrifft anthropogen vorbelastete Biotoptypen.

44 gesetzlich geschützte Bäume und der größte Teil des Gehölzaufwuchses auf der Baufläche WA28 können nicht erhalten werden.

- Die Sanierung und Umnutzung der Gebäude im Denkmalsbereich "Steinlager Eggesin" kann zu Veränderungen des Baudenkmals führen.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die geplante Entwicklung aufgewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

## 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, lassen sich positive und negative Effekte unterscheiden. Als positiver Effekt würde sich der Anteil der versiegelten Fläche nicht erhöhen und der Gehölzbestand nicht verringern.

Als negativer Effekt wäre zu verzeichnen, dass die städtebaulichen Ziele wie die effektive Nutzung brach liegender Flächen und die Entwicklung öffentlicher Grünflächen nicht erreicht würden.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung werden in deren Nachbarschaft Mischgebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Für die Wohngebäude an den Haupteerschließungsstraßen werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese betreffen die Ausbildung der Grundrisse und Außenbauteile sowie die Anordnung der Außenwohnbereiche.

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles nicht vermeiden. Sie wurde im Laufe des Planverfahrens durch die Verringerung der Bauflächen und die Umwandlung von Mischgebieten in Allgemeine Wohngebiete verringert. Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung werden auch durch die Inanspruchnahme von langjährig bebauten und anthropogen stark vorbelasteten Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial minimiert.

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, ist in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Insbesondere ist Folgendes zu beachten:

- Vegetationsflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe, zum Beispiel Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel verunreinigt werden.
- Zum Schutz gegen mechanische Schäden (zum Beispiel Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls auszupolstern.
- Im Wurzelbereich von Bäumen soll kein Boden aufgetragen werden.
- Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst umfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser  $\geq 3$  cm nicht durchtrennt werden.
- Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden.
- Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode nach Bedarf ausreichend zu wässern.

Das Plangebiet reichte zunächst bis an das Ostufer der Randow. Im Bereich der Randowniederung ist mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen. Ihre Beeinträchtigung wird vermieden, da die zum Europäischen Vogelschutzgebiet "Ueckermünder Heide" gehörenden Bruchwald-, Gebüsch- und Röhrichtflächen mit der Entwurfsfassung 2011 aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurden und nicht für Freizeit und Tourismus erschlossen werden.

Das geschützte Biotop UER 01181 wurde mit dem Entwurf 2015 aus dem Plangebiet ausgegliedert.

Um zu vermeiden, dass die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen den festgestellten und vermuteten Arten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen, werden folgende Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan Nr. 12/2011 „Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne“ aufgenommen:

- Die denkmalgeschützten Gebäude im Bereich des "Steinlagers" sowie alle Gebäude, bei denen ein Abriss, ein Umbau oder eine Nutzungsänderung von Dächern und Kellerräumen beabsichtigt ist, sind spätestens vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter auf Fledermausquartiere und Gebäude bewohnende Vogelarten zu überprüfen. Alte Bäume und Höhlenbäume sind rechtzeitig vor ihrer Fällung auf Fledermausquartiere in Baumhöhlen und Spalten sowie Brutvögel zu untersuchen.  
Bei Feststellung von geschützten Arten ist der Prüfbericht bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen; an geeigneten, mit der unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stellen sind vor der Durchführung des Eingriffs Ersatzquartiere zu schaffen (s. Festsetzung 1.4.2). Bevor sich die untere Naturschutzbehörde nicht abschließend geäußert hat, darf mit dem Vorhaben nicht begonnen werden.
- Der ehemalige Bunker unter der öffentlichen Grünfläche TB 3d ist als Fledermausquartier zu erhalten. Vor Eingriffen in andere Fledermausquartiere sind durch einen Fachgutachter festzulegende Maßnahmen zur Aufwertung des Bunkers durchzuführen.  
Diese CEF-Maßnahme könnte die Schaffung von Spaltenquartieren und die zusätzliche Abdeckung mit Oberboden umfassen, um das Durchfrieren des Bunkers zu vermeiden.
- Im Bereich des alten Sportplatzes ist als CEF-Maßnahme ein Ausweichhabitat für Zauneidechsen zu schaffen. Dazu sind an der sonnenexponierten Südböschung zwei mit Boden bedeckte Lesesteinhaufen mit einer Größe von 2x2x1 m vorzusehen und dauerhaft auf der Fläche zu belassen. Ein Streifen von jeweils 1 m Breite um die Lesesteinhaufen ist 1 x jährlich im Zeitraum September bis Oktober zu mähen. Eine 2 m breite Pufferzone ist von Störungen freizuhalten.  
(Anmerkung: Auf Grund der bereits erfolgten Überbauung des Baufeldes 28 ist das Ausweichhabitat auch ohne den Nachweis von Zauneidechsen auf den Baufeldern 6.1, 6.2, 7.2 und 7.3 als CEF-Maßnahme zu realisieren.) CEF-Maßnahmen sind vorgezogene Maßnahmen des Artenschutzes zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion.
- Vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf den Baufeldern 6.1, 6.2, 7.2 und 7.3 ist während der Sommermonate zu überprüfen, ob auf den geplanten Bauflächen Zauneidechsen vorkommen.  
Beim Nachweis der Zauneidechse ist die Baufeldberäumung im September durchzuführen. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sind vorhandene Tiere einzusammeln und im Ausweichhabitat (s. Festsetzung 1.4.1) auszusetzen.
- Da auf eine Außenbeleuchtung nicht verzichtet werden kann, wird festgesetzt, dass anstelle von Insekten anlockenden Halogendampflampen Natriumdampflampen mit einem für Insekten weniger gefährlichen Licht im roten Spektralbereich zu verwenden sind.

Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote zur Eingrünung der Schulerweiterungsfläche, des Heizhauses sowie der Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Bereich des ehemaligen Fuhrparks festgesetzt. Die anzupflanzenden einheimischen Bäume und Sträucher sollen unterschiedliche Nutzungen voneinander abgrenzen. Die Pflanzgebote in den Teilbereichen 15 und 16 wurden bereits ausgeführt.

Auch der größte Teil der festgesetzten Baumreihen wurde bereits angepflanzt. Es handelt sich um 40 Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia* 'Brouwers') an der westlichen Seite der Heidestraße sowie 7 Silber-Linden (*Tilia tomentosa*) 1 Amerikanische Rot-Eiche (*Quercus rubra*), 2 Schwedische Mehlbeeren und 13 Robinien (*Robinia pseudoacacia*) an der Randowstraße (Planstraße N) und in deren Verlängerung.

An der Einmündung der Planstraße B2 in die Karl-Marx-Straße sind 14 Pyramideneichen (*Quercus robur* , 'Fastigiata') und 7 Stück auf der gegenüberliegenden Grünfläche zu pflanzen.

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wird mit den Teilbereichen TB1 bis 4 ein zusammenhängendes Freiflächensystem entwickelt. Grünachsen mit integrierten Wegen sollen die verbleibenden Bauflächen voneinander trennen. Innerhalb der Grünzüge sollen Baumreihen, Baum- und Strauchgruppen sowie Hecken die Wegeführung begleiten. Die Strauchgruppen sollen dabei in Ausdehnung und Wuchshöhe differieren. Die gehölzfreien Flächen betragen mindestens 80%, sind einzusäen und im Charakter einer Stadtwiese zu entwickeln.

Im Zuge der Realisierung des 1. Bauabschnitts der Freiraumgestaltung Vorpommernkaserne wurden die Freiflächen und Wegeverbindungen im Bereich der ehemaligen Kaserne bereits gebaut und konnten im November 2004 der Öffentlichkeit übergeben werden.

Die Randowniederung ist geprägt durch Erlenwald sowie zahlreiche Garagen mit Bestandschutz. Die Garagen sollen langfristig beräumt werden. Das Planungsziel ist die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche zwischen der Randow und der Siedlung Karl-Marx-Straße.

Bei der Erstellung eines Konzeptes sind naturschutzfachliche, wasserwirtschaftliche und forstliche Belange zu berücksichtigen. Zu nennen sind insbesondere der Biotop- und Artenschutz, das Natura 2000-Gebiet, das Hochwasserrisikogebiet, die Einrichtung eines Gewässerentwicklungsraumes im Rahmen der EU-WRRL sowie die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes. Die zuständigen Behörden sind bei der Entwicklung eines Konzeptes zu beteiligen.

Bei der Bepflanzung sind standorttypische einheimische Arten auszuwählen.

Die Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung sowie die festgesetzten Pflanzgebote werden in Punkt 10.1.9 und 10.1.14 der Begründung näher erläutert. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

## 2.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 2.4.1 Eingriffsrelevante Vorhabenbestandteile

Mit der Abgrenzung des Untersuchungsraumes wird der vom Eingriff möglicherweise betroffene Raum festgelegt. Da die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in diesem Fall mit ihrem Charakter nicht über die Grenze des B-Plan-Gebietes hinauswirken, ist der Untersuchungsraum mit dem B-Plan-Gebiet identisch. Eingriffsrelevante Vorhabenbestandteile sind die Versiegelungen durch die Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen, die die bisherige Versiegelung überschreiten sowie die Beseitigung von Gehölzaufwuchs auf der Baufläche WA 28.

Der Kompensationsbedarf für die Beseitigung gesetzlich geschützter Bäume ist Punkt 10.1.15 der Begründung zu entnehmen.

### 2.4.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Voraussetzung zur Beurteilung des Eingriffes durch ein geplantes Vorhaben ist die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen und die Lage in einem landschaftlichen Freiraum. Die Daten der Biotoptypenkartierung reichen zur Beurteilung der betroffenen Funktionen aus. Da keine weitergehenden Beeinträchtigungen der Wert- und Funktionselemente des Naturhaushalts und der Landschaftspflege zu erwarten sind, werden keine zusätzlichen Erhebungen durchgeführt. Grenzen werden hier durch die Verhältnismäßigkeit zu Umfang und Vielfältigkeit der Eingriffswirkungen und zum angestrebten Ziel gesetzt.

#### 2.4.2.1 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Die Lage von Flächen (Biotope, Wertbiotope) in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotenzial der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Das Kompensationserfordernis ist auf Grund der Lage in einem qualifizierten landschaftlichen Freiraum zu erhöhen bzw. bei bereits gegebener Vorbelastung des Raumes zu senken. Dabei ist auf die jeweils betroffenen Biotoptypen Bezug zu nehmen (nach: "Hinweise zur Eingriffsregelung").

Im konkreten Fall dieses Vorhabens wurden Flächen der betroffenen Biotoptypen dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 (nach Tabelle 4/5 "Hinweise zur Eingriffsregelung") zugeordnet, da ihr Abstand, d. h. der Abstand der Vorhaben in diesen Biotopbereichen zu vorbelasteten Bereichen  $\leq 50$  Meter beträgt. Sie erhalten im Kompensationserfordernis folglich den Korrekturfaktor 0,75.

## 2.4.2.2 Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotop- typen

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt in 3 Stufen.

In der *1. Stufe der Kompensationsermittlung* mit Hilfe der Biotopwertansprache erfolgt die Wert-  
ermittlung der betroffenen Biotoptypen nach Ziffer 2.2 der "Hinweise zur Eingriffsregelung M-V"  
(vereinfachte Biotopwertansprache).

Auf die *2. Stufe der Kompensationsermittlung*, die Berücksichtigung der Beeinträchtigung von  
landschaftlichen Freiräumen wurde bereits unter Punkt 2.4.2.1 (Ermittlung des Freiraumbeeinträch-  
tigungsgrades) eingegangen.

Die *3. Stufe der Kompensationsermittlung*, die Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen  
auf Grund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens, beinhaltet die räumliche Abgrenzung  
von Wirkzonen.

Da vom Vorhaben keine projektbezogenen negativen Randeinflüsse auf die Umgebung ausge-  
hen, wird eine Wirkzone nur für die unmittelbar durch Baufelder betroffenen Flächen ausgewie-  
sen.

**Tabelle 2:**  
**Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Biototyp M-V		Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraum- Beeinträchtigungsgrad			Flächenäquivalent bei notwendiger Kompensation (m <sup>2</sup> ) <i>(Produkt der Spalten 3 und 7, gerundet)</i>
Nr.	Bezeichnung Ist-Flächen			Kompen- sations- Wertzahl	Korrektur- faktor	Faktor bei ggf. erforderlicher Kompensation	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8
10.2.1 RTT	Ruderales Trittschotter	5.604	1	1,0 + 0,5	x 0,75	= 1,125	<b>6.305</b>
13.3.2 PER	Artenarmer Zierrasen	11.092	-	0,3 + 0,5	x 0,75	= 0,600	<b>6.655</b>
13.3.4 PEU	Nichtversiegelte Freiflä- che, teilweise mit Spon- tanvegetation	12.559	1	1,0 + 0,5	x 0,75	= 1,125	<b>14.129</b>
13.3.2/13.8.4 PER/PGZ	Artenarmer Zierrasen / Ziergarten	18.178	-	0,4 + 0,5	x 0,75	= 0,675	<b>12.270</b>

13.8.4 PGZ	Ziergarten	7.198	-	0,5 + 0,5	x 0,75	= 0,750	<b>5.399</b>
13.9.1 PZO	Sportplatz	3.894	-	0,1 + 0,5	x 0,75	= 0,450	<b>1.753</b>
13.3.4/13.9.1 PEU/PZO	Nicht versiegelte Freifläche mit Spontanvegetation / Sportplatz	10.746	-	0,5 + 0,5	x 0,75	= 0,750	<b>8.060</b>
		<b>Summe Flächenäquivalent</b>					<b>54.371</b>

**Tabelle 3:**  
**Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

<b>Biototyp M-V</b>		<b>Flächenverbrauch (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>				
<i>Spalte 1</i>	<i>Spalte 2</i>	<i>Spalte 3</i>	<i>Spalte 4</i>	<i>Spalte 5</i>	<i>Spalte 6</i>
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	593	1-2	2 x 0,75	<b>890</b>
<b>Gesamt</b>					<b>890</b>



### 2.4.2.3 Berücksichtigung von Sonderfunktionen

#### Qualifizierte landschaftliche Freiräume

Der Vorhabensbereich betrifft mit den durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffen keinen qualifizierten landschaftlichen Freiraum.

Landschaftliche Freiräume mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad sind in der Bilanzierung nicht zu berücksichtigen.

#### Faunistische Sonderfunktionen

Faunistische Sonderfunktionen sind für den Untersuchungsraum nicht zu berücksichtigen. Möglicherweise vorkommende Arten, deren Lebensräume in das Vorhabengebiet reichen bzw. bereits immer hier vorhanden waren sind in ihren essenziellen Lebensraumvoraussetzungen nicht betroffen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und SPA-Verträglichkeitsprüfung).

Tierpopulationen gefährdeter und landschaftsraumtypische Arten mit Indikatorfunktion für wertvolle Biotopstrukturen, die empfindlich gegenüber Standortveränderungen und vorhabenspezifischen Auswirkungen sind, sind nicht betroffen.

#### Abiotische Sonderfunktionen

Die abiotischen Funktionen des Naturhaushalts sind unter Punkt 2.1.3 – 2.1.6 und die Auswirkungen des Vorhabens auf diese Funktionen unter Punkt 2.2 behandelt. Eine weitere Betroffenheit von abiotischen Sonderfunktionen ist nicht zu besorgen.

#### Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum stellt sich leicht heterogen dar. Während der Uferbereich der Randow einen naturnahen Charakter aufweist, sind die Bereiche der Vorpommernkaserne und der angrenzenden bebauten Flächen stark anthropogen bestimmt.

Eine Landschaftsbildbeeinträchtigung durch das Vorhaben ist auf Grund seiner Spezifik nicht zu besorgen.

## 2.4.3 Geplante Maßnahmen und Kompensation

**Tabelle 4:**  
**Kompensationsmaßnahmen**

Planflächen / Kompensationsmaßnahme		Fläche (ha)	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- Faktor	Flächen- äquivalent (ha) <i>Produkt der Spalte 3, 5, 6</i>
Nr.	Bezeichnung Soll-Flächen					
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
<b>1</b> - 12 Pyramideneichen (Einmündung Str.B/ Karl-Marx-Str.)	Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung im B-Plan in markanter Lage oder als Neuanlage einer Allee/ Flächenäquivalent 25m <sup>2</sup> /Baum	<b>300</b>	2	2	1	<b>600</b>
<b>2a</b> - Fläche P5 - Flächenanteile P6 - Flächen TB1-2, TB5 - Flächenanteile TB3, TB4	Anpflanzung von Gehölzen als freiwachsende Hecke mit ein- heimischen, standortgerechten Arten mit entsprechendem Baumanteil	<b>14.195</b>	2	2	1	<b>28.390</b>
<b>2b</b> - Flächen P3 (westl. Str.B2) - Flächen um BF08/09	Anpflanzung von Gehölzen als freiwachsende Hecke mit ein- heimischen, standortgerechten Arten mit entsprechendem Baumanteil	<b>2.280</b>	2	2	0,7 *	<b>3.192</b>
<b>3a</b> (zuvor entsiegelte Flächenanteile P6 und zuvor entsiegelte Flächenanteile TB3, TB4)	Anpflanzung von Gehölzen als freiwachsende Hecke mit ein- heimischen, standortgerechten Arten mit entsprechendem Baumanteil auf zuvor entsiegel- ten Flächen (mit Zuschlag Ent- siegelung + 0,5 der Kompen- sationswertzahl)	<b>3.367</b>	2	2+0,5= 2,5	1	<b>8.417</b>
<b>3b</b> (zuvor versiegelte Fläche P3 um BF31)	Anpflanzung von Gehölzen als freiwachsende Hecke mit ein- heimischen, standortgerechten Arten mit entsprechendem Baumanteil auf zuvor entsiegel- ten Flächen (mit Zuschlag Ent- siegelung + 0,5 der Kompen- sationswertzahl)	<b>400</b>	2	2+0,5= 2,5	0,7 *	<b>700</b>
<b>4</b>	Anlage von öffentlichen parkarti- gen Grünflächen auf zuvor entsiegelten Flächen (mit Zu- schlag Entsiegelung + 0,5 der Kompensationswertzahl) mit heimischen Arten und extensiver Nutzung	<b>5.755</b>	2	2+0,5= 2,5	1	<b>14.387</b>
<b>Summe Flächenäquivalent:</b>						<b>55.686</b>

\* wegen möglicher gewisser anthropogener Beeinflussung der Hecken aufgrund ihrer Lage als Abpflanzung von Parkplätzen, Gewerbeflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Gemeinbedarfsflächen, Straßenverkehrsflächen

Den geplanten Kompensationsflächen und -maßnahmen wurde ein ermitteltes Flächenäquivalent zugeordnet. Dabei wurde den Kompensationsmaßnahmen nicht der Wert des angestrebten Biotyps, sondern nur ein Wert beigemessen, der bei planmäßiger Entwicklung im Zeitraum von 25 Jahren erreicht werden kann (Vorgabe der "Hinweise zur Eingriffsregelung M-V").

Die Wertigkeit wurde nach Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ bestimmt. Nach Bestimmung der Wertstufe des Zielbiotops wurde die zutreffende Kompensationswertzahl ermittelt. Die in Tabelle 2 der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ gegebenen Spannbreiten bei der Zuordnung eines Flächenäquivalents berücksichtigen Besonderheiten der Lage und der standörtlichen Bedingungen von geplanten Kompensationsmaßnahmen. Da in diesem Fall keine besonderen Kriterien entsprechend Punkt 2.6.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“ erfüllt sind, wurden die Kompensationsflächenäquivalente den unteren Bereichen der Spannbreiten gemäß der o.g. Tabelle zugeordnet.

Bei der Auswahl und Bestimmung der Lage der geplanten Kompensationsmaßnahmen wurde beachtet, dass die neu zu schaffenden Biotypen mittelbar nicht von den Wirkungen des Projektes oder anderer anthropogener Einrichtungen betroffen sein sollten. Dort, wo dies nicht zu vermeiden ist, führt die mittelbare Betroffenheit zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationsflächenäquivalents um einen Wirkungsfaktor. Hierbei wurden die Vorschriften in Ziffer 2.4.1, 3.Stufe ("Hinweise zur Eingriffsregelung"): "Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen auf Grund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens" sachgerecht angewendet.

#### 2.4.4 Bilanzierung

**Tabelle 5:**

<b>Ist-Zustand</b>	<b>Planung</b>
Kompensationsflächenäquivalent aus dem Sockelbetrag für die multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsflächen und -maßnahmen
Totalverlust 54.371 m <sup>2</sup>	
Funktionsverlust 890 m <sup>2</sup>	
gesamt: <b>55.261 m<sup>2</sup></b>	gesamt: <b>55.686 m<sup>2</sup></b>
<b>Aktuelle Gesamtbilanz</b>	
	<b>+ 425 m<sup>2</sup></b> als Kompensationsflächenäquivalent

Der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes möglicherweise initiierte Eingriff in Natur und Landschaft ist mit den festgesetzten Maßnahmen ausgleichbar.

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Schließung der ehemaligen Vorpommernkaserne stand die bisher militärisch genutzte Liegenschaft für eine Umnutzung zur Verfügung. Die Frage nach einer Standortalternative stellte sich nicht.

Vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Konversion der Vorpommernkaserne die notwendigen und möglichen Maßnahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Varianten in unterschiedlichen Szenarien untersucht. In 5 verschiedenen städtebaulichen Konzepten wurden neben den wirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten insbesondere die mögliche Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz und der technischen Infrastruktur sowie die ökologischen Parameter und die mögliche Aufwertung der Freiräume und Grünzonen betrachtet. Mit der speziellen Wertung der Einzelkriterien wurde aus den geprüften Alternativen die Vorzugsvariante ermittelt.

Soweit alternative Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, wurden im Zuge des mehrjährigen Planverfahrens verschiedene Varianten geprüft.

Das Plangebiet reichte zunächst bis an das Ufer der Randow. Das Europäische Vogelschutzgebiet und das geschützte Biotop UER 01181 wurden inzwischen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

#### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

#### **3.3 Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 12/2011 "Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne" war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Festsetzungen von Bauflächen verschiedener Art sowie von Verkehrs- und Grünflächen die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB. Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung.

Alternativen zum Standort waren nicht möglich.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Siedlungsflächen werden durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und weitere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm vermieden. Mit dem langjährig bebauten, ehemals militärisch genutzten Gebiet wird ein anthropogen vorbelasteter Standort in Anspruch genommen. Daher weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflan-

zen und Tiere sowie Boden durch zusätzliche Versiegelung und Biotopverlust eine mittlere Erheblichkeit auf.

Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sowie anderen Arten von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts können ausgeschlossen werden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet und aufgewertet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Wesentliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung, die Anpflanzung einheimischer Gehölze, die Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung sowie die Schaffung eines Ausweichhabitats für Zaunedecksen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12/2011 "Neuordnungsgebiet Vorpommernkaserne" der Stadt Eggesin keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.