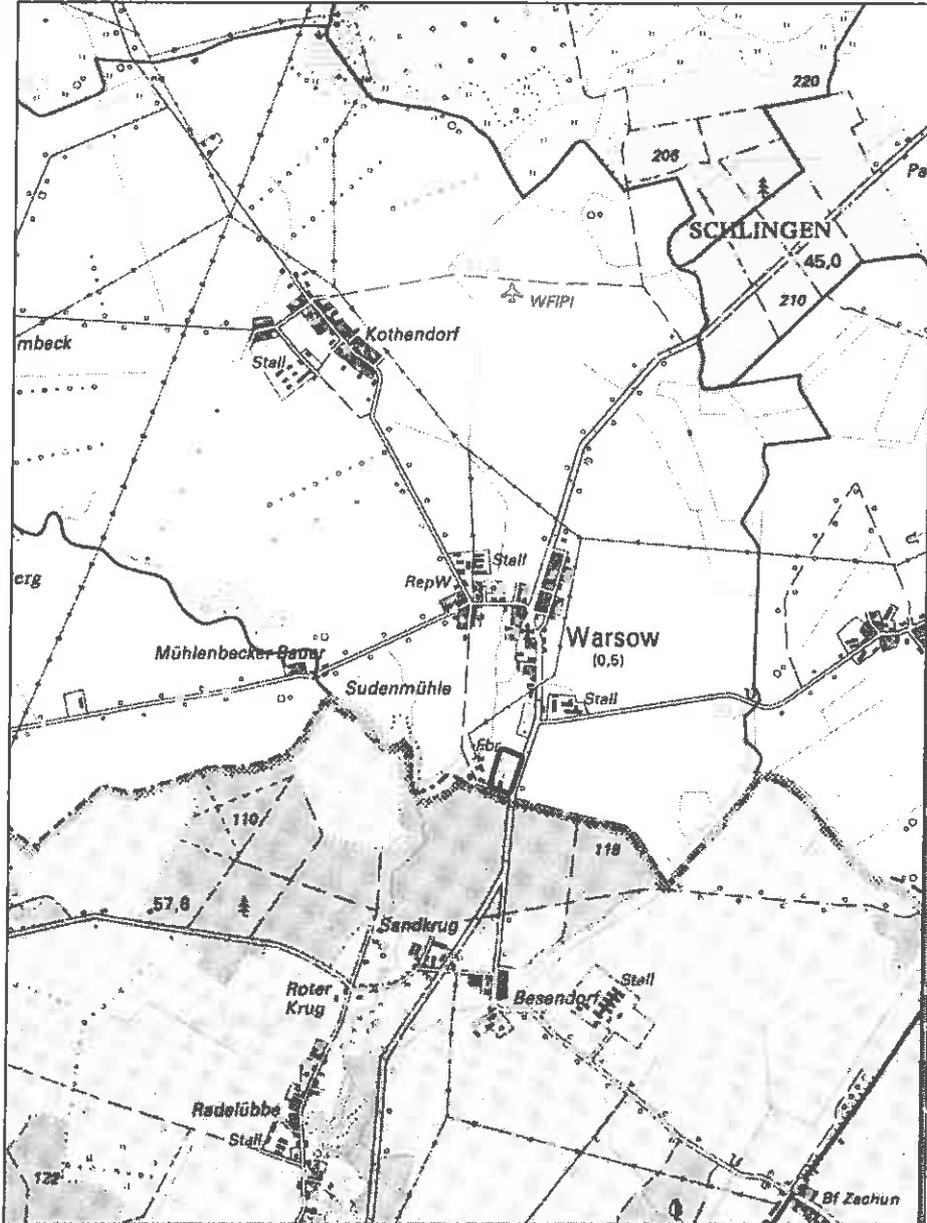


Gemeinde Warsow

Begründung
(gemäß § 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlage Warsow“

Lageplan (ohne Maßstab)



INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Geltungsbereich
- 1.3. Einordnung der Planung
- 1.4. Planungsabsichten und Ziele

2. PLANINHALT

- 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2. Erschließung
 - 2.2.1. Verkehr
 - 2.2.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.2.3. Brandschutz
 - 2.2.4. Sonstige Einrichtungen
- 2.3. Altlasten

3. AUSWIRKUNGEN DES B-PLANS

- 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

4. UMWELTBERICHT

5. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Warsow hat am 18. März 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitanlage Warsow“ beschlossen.

Der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitanlage Warsow“ umfasst einen Planbereich von ca. 15.800 m² (1,58 ha).

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des zusammenhängenden Dorfkerns von Warsow in unmittelbarer Nähe zum Gelände der vormaligen Tierkörperverwertungsanlage (Abdeckerei).

Es wird begrenzt:

- im Westen vom Gelände der ehemaligen Tierkörperverwertungsanlage (Abdeckerei)
- im Norden von den Flurstücken 434/1 und 433 (Ackerland)
- im Osten von der B 321 und einem schmalen Waldstreifen
- im Süden von der Schweriner Straße (Stichstraße zur ehem. Tierkörperverwertungsanlage)

Der Planbereich umfasst den größten Teil des Flurstückes 432/2 der Flur 1 der Gemarkung Warsow.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebiets und bedarf gemäß der geplanten Nutzung als Sportplatz und der Bestimmungen des BauGB (insbesondere §§ 1, 1a, 35) der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Es liegt ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Warsow vor (siehe Abbildung). In diesem ist für den Bereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet Sport ausgewiesen. Da die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Sport vorgehaltene Fläche nicht deckungsgleich mit dem Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans ist, wurde aus diesem Grund bereits die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Gemeindevertretung Warsow beschlossen (Sitzung vom 12. Dezember 2001; Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.1/ 6. Jahrgang vom 11. Januar 2002).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in einer *Landesplanerischen Stellungnahme* die grundsätzliche Konformität des Bebauungsplanzieles mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angezeigt. Da sich auf Teilen der zukünftigen Sportplatzfläche durch fehlende Nutzung und Windanflug eine Vorwaldvegetation angesiedelt hat, wurde durch die Raumordnungsbehörde eine Klärung bezüglich der Umnutzung dieser „Waldfläche“ mit dem Forstamt empfohlen. Die Abstimmung ist in der Zwischenzeit erfolgt und das zuständige Forstamt hat der Umnutzung zugestimmt.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

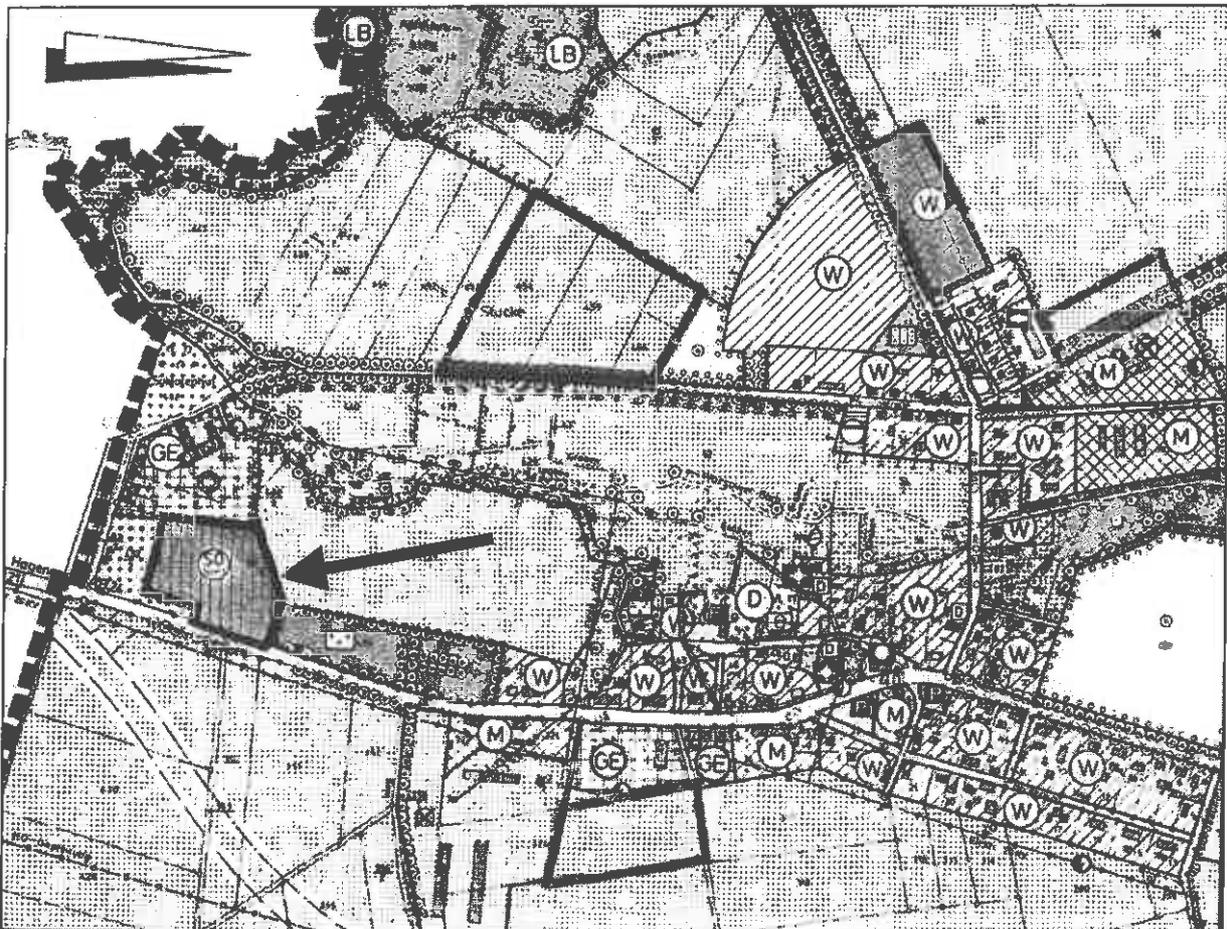
Der größte Teil des Plangebietes war bereits bis ca. 1955 Sportplatz der Gemeinde. Danach wurde die Fläche aufgelassen und ging danach in agrarische Nutzung über. Auf-

grund der Ortsnähe, der Nichtverfügbarkeit der bisher von der Gemeinde vorgehaltenen Sport- und Freizeitflächen und der allgemeinen Eignung des Geländes (Vornutzung!) plant die Gemeinde Warsaw, auf dem Plangebiet einen Sportplatz mit dazugehörigem Funktionsgebäude und Stellplätzen zu bauen.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Schutz des Bodens und der umliegenden Waldgebiete vor übermäßigen Beeinträchtigungen durch Bau und Nutzung des Sportplatzes
- Sicherung der Erschließung des gesamten Geländes
- Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Spiel- und Sportanlagen gemäß 8.6.(2) RROP

Abbildung: Auszug aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warsaw (o. M.)
(das Plangebiet liegt im linken Teil des Ausschnitts und ist mit einem SO-Zeichen gekennzeichnet und dunkel umrandet)



2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung des Plangebietes als „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sport- und Freizeit“ gemäß §10 (2) BauNVO wird ermöglicht, die weitere Nutzung des Geländes zur sportlichen und Freizeitnutzung zu sichern.

Analog der Nutzung als Sportplatz und der entworfenen Aufteilung der dazu benötigten Anlagen erfolgt innerhalb des B-Plangebiets eine Gliederung nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Es ist vorgesehen, an der Schweriner Straße, in der südwestlichen Ecke des B-Plangebietes die Errichtung eines Funktionsgebäudes in eingeschossiger Bauweise zuzu-

lassen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung dient dazu, eine höhere Bebauung zum Schutz des Landschaftsbildes zu unterbinden.

Der Rest des Plangebietes soll von Bebauung freigehalten werden und zum einen Teil der Einrichtung von sportlichen Anlagen dienen und zum anderen Teil dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung des vorhandenen Biotopbestandes dienen.

2.2. Erschließung

2.2.1. Verkehr

Die Haupteerschließung des Geländes erfolgt über die von der B 321 abzweigende Schweriner Straße, die das Plangebiet im Süden begrenzt. Im Anschluss an die Schweriner Straße ist auch der Stellplatzbedarf abzudecken, der sich durch die Nutzung des Sportplatzes ergeben wird. Auch der zu erwartende hohe Bedarf an Fahrradabstellanlagen ist in diesem Bereich abzudecken. Weitere Fahrradabstellanlagen werden im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eingerichtet.

Radfahrer können wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens auf der Fahrbahn der Schweriner Straße fahren. Die Erschließung des Geländes für Fußgänger, die aus dem Dorf Warsow kommen, ist mit einem Fuß-/Radweg parallel zur B 321 zu realisieren. Von diesem abzweigend, muss das Gelände von der nordöstlichen Ecke aus für Fußgänger zugänglich gemacht werden. Im Moment ist ein unbefestigter Fuß-/Radweg vorhanden, die Gemeinde sollte auf die Realisierung eines asphaltierten Fuß-/Radweges durch das Straßenbauamt Schwerin drängen, da dieses den Ausbau von straßenbegleitenden Wegen an Bundesstraßen durchführt und dazu ausdrücklich von Seiten des Gesetzgebers aufgefordert wurde („Nationaler Radverkehrsplan 2002-2012“). Weiterhin muss geprüft werden, ob die ehemals durchgehende Schweriner Straße wieder für Fußgänger und Radfahrer zu öffnen ist -über die Sudebrücke-, und damit der Weg zum Sportplatz für die Bewohner des Dorfes kürzer und sicherer zu machen ist.

2.2.2. Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der Schweriner Straße sind hinsichtlich Dimensionierung und Zustand zu prüfen und in die Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen einzubeziehen. Gegebenenfalls sind neue Leitungen zu verlegen, die den geplanten Nutzungen entsprechen. Ist die zentrale Abwasserentsorgung für das anfallende Sanitätswasser nicht möglich, hat die Beseitigung desselben über eine nach DIN 4261 bemessene Kleinkläranlage zu erfolgen.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagsabflusses hat auf dem Gelände mit Hilfe von geeigneten Rückhalte- und Versickerungsanlagen zu erfolgen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß der ATV 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ herzustellen. Der anstehende Boden ist dazu grundsätzlich gut bis sehr gut geeignet.

2.2.3. Brandschutz

Die Zugänglichkeit des gesamten Sportplatzgeländes sowie der/des Gebäude(s) inklusive der erforderlichen Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen muss gewährleistet sein.

Die Löschwasserversorgung für den gesamten Bereich ist zu sichern. Dazu ist zu überprüfen, ob in der Nähe des Grundstücks oder auf dem Grundstück Hydranten vorhanden sind und ob diese funktionstüchtig sind. Sind keine vorhanden bzw. diese nicht im funktionsfähigem Zustand, muss an geeigneten Stellen ein Hydrant eingerichtet werden.

2.2.4. Sonstige Einrichtungen

Da die Nutzung des Sport- und Freizeitgeländes eine Beeinträchtigung und Gefährdung der benachbarten Flächen (Bundesstraße, Friedhofserweiterungsfläche und Waldflächen) darstellen kann, ist der Sportplatz zu diesen Seiten mit geeigneten Fangeinrichtungen zu versehen. (Eine Rückfrage beim Straßenbauamt ergab, dass es keine Bestimmungen zu Fangeinrichtungen für Sportplätze an Bundesstraßen gibt.) Da der evtl. abzuschiebende Boden aus Bodenschutzgründen in der Nähe gelagert werden soll, wird das Aufschütten von Wällen seitlich der Sportplatzfläche auf der Nord- und Ostseite empfohlen, auf die ggf. Ballfangzäune oder -netze montiert werden müssen.

Gleichzeitig ist eine einfache Einfassung der Spielfläche mit einer handelsüblichen Handlauf-Umzäunung vorzunehmen, um die Spielfläche deutlich vom Randbereich abzugrenzen und Beeinflussungen durch Zuschauer und umgekehrt zu verhindern.

2.3. Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Untersuchungen bezüglich Altlasten und evtl. Kontaminationen des Erdreichs vor. Aufgrund der Vornutzung des Nachbargrundstückes als Tierkörperverwertungsbetrieb (Abdeckerei) kann das Vorhandensein von Altlasten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung oder Kontrolle des Geländes wird als nicht notwendig angesehen.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder gesundheits- und umweltschädlichen Verunreinigungen auftauchen, ist unverzüglich die zuständige Gesundheitsbehörde zu informieren. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

3. Auswirkungen des B-Plans

3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des B-Plans (Bruttobauland)	15.800 m ²	100%
1. Nettobauland SO-Gebiet	200 m ²	1,3%
2. Öffentliche Verkehrsfläche	2.400 m ²	15,2%
2.1. Fuß- und andere Wege	1.800 m ²	11,4%
2.2. Stellplatzflächen	600 m ²	3,8%
3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.000 m ²	38,0%
4. Sonstige Flächen (Sportplatz, Restflächen)	7.200 m ²	45,5%

4. Umweltbericht

Das Plangebiet ist zum größten Teil Ackerland auf sandigen Böden und wird intensiv bewirtschaftet. Es grenzt an die offene Feldflur sowie an den benachbarten Kiefernwald, der durch aufkommende Laubhölzer vertikal gestuft ist. Der Abschnitt des Plangebiets, der bebaut werden und der Anordnung von Stellplätzen dienen soll, ist teilweise versiegelt und mit Ruderalflora bewachsen, die teilweise schon von aufkommenden Gehölzen überwachsen wird.

Die zu erwartende Nutzung und Bebauung stellt teilweise einen Eingriff in den Naturhaushalt gemäß §8 BNatSchG und §1 LNatG M-V dar und muss kompensiert (ausgeglichen) werden, sollte dieser Eingriff/diese Eingriffe nicht minimierbar oder vermeidbar sein.

Die Festsetzungen zur Minimierung, Vermeidung und Kompensation der Eingriffe sind gemäß §1a BauGB Bestandteil des Bebauungsplans und werden an dieser Stelle näher erläutert und begründet.

➤ Zu erwartende Eingriffe:

- Bau des Sportplatzes (Rasenspielfeld)
- Errichtung des Funktionsgebäudes
- Bau der Erschließungswege und Stellplätze

▪ **Bewertung der Eingriffe:**

Sportplatz -Rasenspielfeld-:

- Veränderung des gewachsenen Bodens; hier war schon durch vorherige intensive agrarische Nutzung Zerstörung der oberen gewachsenen Bodenhorizonte vorhanden
- als geringfügig einzustufender Eingriff in den Wasser- und Klimahaushalt, den Biotopbestand, das Landschaftsbild und die Erholungseignung der Landschaft für die Bevölkerung

Funktionsgebäude:

- aufgrund des schon bestehenden Gebäudes (Containerbau) und der vorhandenen Versiegelung kann der Eingriff in Natur und Landschaft als geringfügig eingestuft werden

Erschließung:

- Zerstörung des gewachsenen Bodens
- Versiegelung der Oberfläche mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den Wasser- und Klimahaushalt der Umgebung
- Geringfügiger Eingriff in das Landschaftsbild und den Biotopbestand (aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch B 321)
 - Eingriffe in bestehende Vorranggebiete von Natur- und Biotopschutz und sonstige gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur- und Landschaft sind durch die Vorhaben im Bereich des Bebauungsplan nicht zu erwarten (gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

▪ **Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe:**

Sportplatz:

- Minimierung des Aushubs oder Abtrags der oberen Bodenschichten und evtl. Lagern des ausgehobenen Oberbodens
- Vermeidung von unnötigen Belastungen durch die Nutzung (Wasserverbrauch, Düngung, Pestizideinsatz minimieren, Ballfangzäune o.ä.)

Funktionsgebäude:

- Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch eingeschossige Bauweise
- Versickern der Niederschlagsabflüsse vor Ort

Erschließung:

- Minimierung der Flächenversiegelungen (Nutzung bereits versiegelter Flächen u.ä.)
 - Versickern der Niederschlagsabflüsse vor Ort
- **Kompensation** aller Eingriffstatbestände durch die Entsiegelung vorhandener und nicht weiter genutzter Versiegelungen. Aufwerten der benachbarten Kiefern-Birken-Waldbestände durch die Unterpflanzung mit Heistern heimischer Laubholzarten und heimischen Sträuchern, Schaffung von naturnahen Waldrändern

Die quantitative Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem „Mecklenburger Modell“:

Tabelle 1: B-Plan Warsaw, Biotopumwandlung

Biotop im Bestand	Biotop-typ	Fläche in m ²	Wert-stufe	Kompensa-tionserfor-dernis	Kompensa-tionsflächen-äquivalent
Kiefernbestand mit 2.Baumschicht aus heimischen Laubhölzern	1.13.1	1.900	2	2,5	4.750
Nadelholzbestand mit Anteil heimi-scher Laubhölzer	1.13.2	2.450	2	2	4.900
Sandacker	12.1.1	10.300	1	1,5	15.450
Parkplatz, versiegelte Fläche	14.7.8	600	0	0	0
Brachfläche der Dorfgebiete	14.11.2	600	1	1,5	450
		15.800			25.550

Tabelle 2: B-Plan Warsaw, Biotopentwicklung

Biotop (Planung)	Biotop-typ	Fläche in m ²	Wert-stufe	Kompensa-tionsfaktor	Kompensa-tionsflächen-äquivalent
Sportplatz	13.9.1	6.800	1	1,5	10.200
Kiefernbestand mit 2.Baumschicht aus heimischen Laubhölzern	1.13.2	3.500	2	3,0	10.500
Naturnaher Waldrand	1.15.1	850	3	4,5	3.825
Siedlungsgebüsch aus heimischen/nichteinheimischen Gehölzarten	13.2.1-2	1.925	1	1,5	2.888
Pfad, Rad- und Fußweg	14.7.1	1.800	0	0	0
Bebauung	-	200	0	0	0
Parkplatz, versiegelte Fläche	14.7.8	600	0	0	0
Neuanpflanzung einer Baumreihe	2.6.5	(5 St.) 125	2	2,5	312
		15.800			27.725

Bei dieser quantitativen Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird angenommen, alle bestehenden Biotope im Plangebiet werden komplett beseitigt (Biotoptotalverlust). Der so ermittelte Kompensationsbedarf (Tabelle 1) wird den geplanten Biotopbeständen, inklusive der geplanten Kompensationsmaßnahmen, im B-Plangebiet gegenübergestellt. (Bei den neu geschaffenen, bzw. im Rahmen der Kompensation veränderten Biotopen geht man von einem Entwicklungszustand aus, den das Biotop in den nächsten 25 Jahren erreichen sollte. Daher rühren die Unterschiede in der Bewertung eines in dieselbe Biotopkategorie eingeordneten Biotops (Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubhölzern). Die Addi-

tion des (negativen) Kompensationsbedarfs und des Kompensationsäquivalents aus Kompensationsmaßnahmen und dem zukünftigen Biotopbestand ergibt das Kompensationsergebnis, welches gleich oder größer Null sein sollte, um eine rechnerische Kompensation zu erreichen.

Im Fall des Plangebiets wird bei vollständiger Realisierung der Kompensationsmaßnahmen eine Überkompensation von ca. 10% erreicht, die die Einrichtung eines sogenannten „Öko-Kontos“ möglich machen würde.

- **Fazit:** Die Kompensation der Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt ist innerhalb des Plangebietes möglich.

Da die „Bevorratung“ von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen eines „Öko-Kontos“ von gesetzlicher Seite unterstützt wird, und im Rahmen dieses Plangebietes möglich und sinnvoll erscheint, wird empfohlen, die durch die Festlegungen des Bebauungsplans möglichen und gesicherten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen und die „Überkompensation“ für die Kompensation zukünftiger Vorhaben der Gemeinde Warsaw zu nutzen, die nach der „Eingriffsregelung“ einer Kompensation bedürfen.

Neben dem baulichen Eingriff ist auch durch den Betrieb und die Nutzung der Anlage nicht mit dauerhaften Beeinträchtigungen oder negativen Veränderungen des Naturhaushaltes und der damit in Verbindung stehenden Schutzgüter zu rechnen, so dass das Vorhaben an dieser Stelle als nicht UVP-pflichtig bewertet werden kann.

Die geplante Einrichtung einer öffentlichen Sport- und Freizeitanlage und die damit in Verbindung stehende Errichtung eines Funktionsgebäudes ist gemäß § 3 UVPG sowie Anlage 1 des UVPG ein nicht UVP-pflichtiges Vorhaben.

5. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch G v. 15.12.2001, BGBl. I S. 3762)
- Baunutzungsverordnung - *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke* - BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I, S. 132 (zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung - *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts* - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V S. 60)
- Kommunalverfassung (KV M-V) für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Februar 1994 (GVOBl. S. 249)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. 1990 I, S. 205)