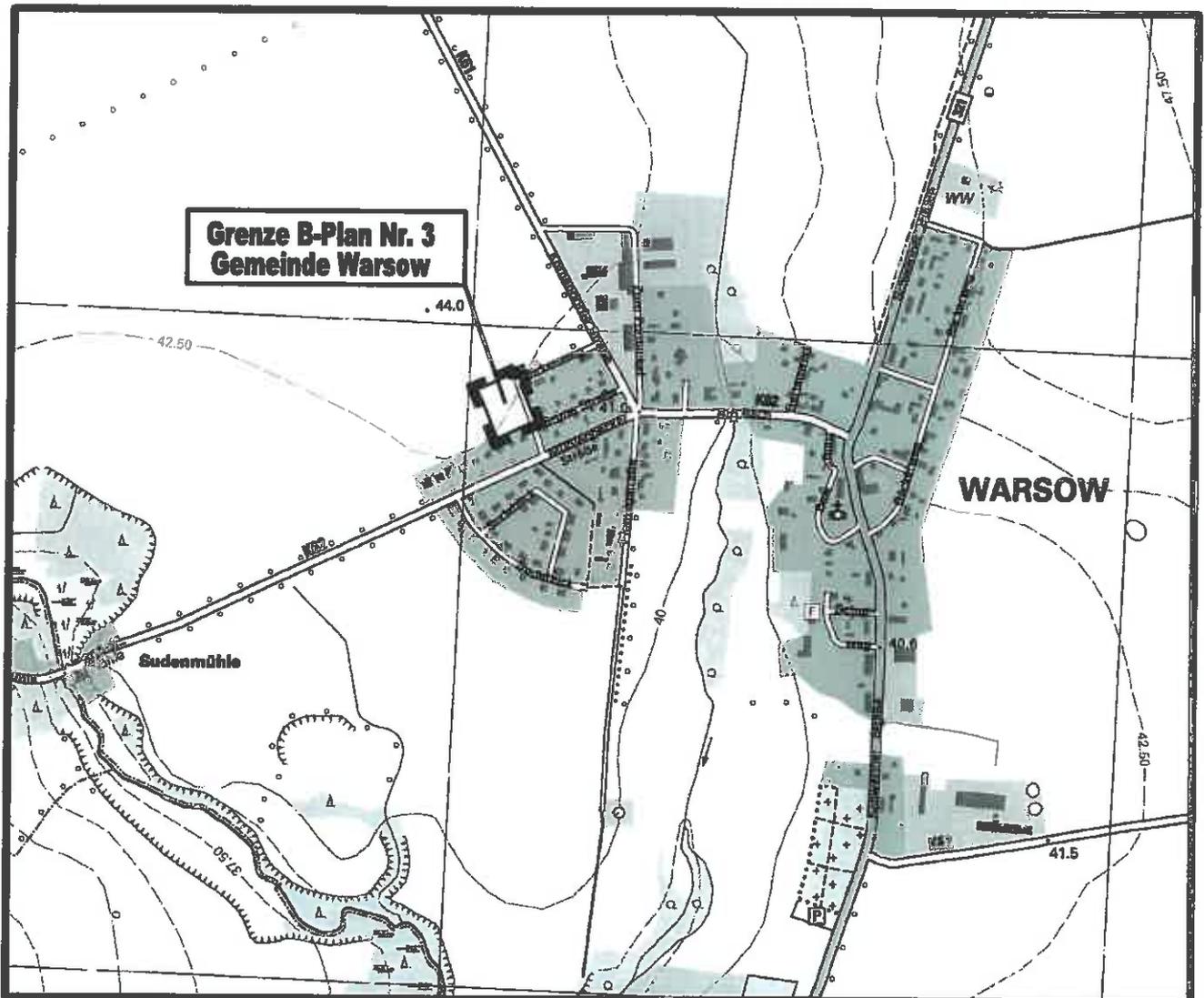


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE WARSOW FÜR DAS GEBIET "AM KINDERGARTEN" IN WARSOW



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23036 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 31. März 2014

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Kindergarten" in der Gemeinde Warsaw

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Warsaw	4
1.1	Zur Bedeutung der Gemeinde Warsaw	4
1.2	Städtebauliche Struktur des Ortes Warsaw	4
1.3	Städtebauliches Konzept	4
2.	Allgemeines	5
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4	Rechtsgrundlagen	6
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
4.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
4.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
4.5	Flächennutzungsplan	9
4.6	Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
4.7	Raumordnerische Bewertung	10
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5.2	Naturräumlicher Bestand	11
6.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	12
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	13
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13

7.4	Grundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	13
7.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	14
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.7	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	14
7.8	Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)	14
8.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
9.	Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	15
10.	Immissions- und Klimaschutz	15
11.	Verkehrliche Erschließung	16
12.	Ver- und Entsorgung	16
12.1	Trinkwasserversorgung	17
12.2	Schmutzwasserentsorgung	17
12.3	Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers	17
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	18
12.5	Energieversorgung	18
12.6	Telekommunikation	20
12.7	Abfall	20
13.	Auswirkungen der Planung	20
14.	Flächenbilanz	21
15.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21
15.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	21
15.2	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	21
15.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	21
15.4	Munitionsfunde	22
15.5	Abfall und Kreislaufwirtschaft	22
15.6	Bodenschutz	22
15.7	Artenschutz	23
15.8	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme	23
15.9	Bergbauberechtigungen	24
15.10	Katastrophenschutz	24
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	25
1.	Anlass und Aufgabenstellung	25
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	25
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	25

4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	25
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	26
5.1.1	Bewertungsmethodik	26
5.1.2	Vorbelastungen	26
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	27
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	31
5.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	31
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	31
5.3.3	Relevanzprüfung	32
5.3.4	Auswirkungen des Vorhabens	37
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	37
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	38
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	38
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	39
5.4.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	41
5.4.4	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarf	43
5.4.5	Gesamtbilanzierung - Eingriff	46
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	46
5.5.1	Externe Kompensationsmaßnahme	46
5.5.2	Gesamtbilanzierung	49
5.5.3	Beschreibung der geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	49
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	50
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	50
8.	Zusätzliche Angaben	50
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	50
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	50
8.3	Zusammenfassung	51
TEIL 3	Ausfertigung	52
1.	Beschluss über die Begründung	52
2.	Arbeitsvermerke	52

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Warsaw

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Warsaw

Die Gemeinde Warsaw gehört dem Amt Stralendorf an. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 km südlich bzw. südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Ludwigslust ist ca. 30km entfernt.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Warsaw, Kothendorf, Krumbeck und die Ausbauten Sudenmühle. Die Gemeinde Warsaw zählt derzeit ungefähr 700 Einwohner.

Die Gemeinde Warsaw ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt und die verkehrlich günstige Lage gewinnt sie insbesondere als attraktiver Wohnstandort an Bedeutung.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von ca. 1.489 ha.

Mit Stellungnahme vom 15.01.2014 zum Entwurf teilte der Landkreis Ludwigslust-Parchim mit, dass das Flurstück 57/20 im August 2013 zerlegt wurde und die Übernahme in das Kataster im November 2013 erfolgte. Zum Plangebiet gehören nun die Flurstücke 57/16 und 57/32 bis 57/35. Die sich geänderte Flurstückssituation ist in der Planzeichnung dieser Satzung dargestellt.

Die Gemeinde Warsaw befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt wird. Es sind jedoch keine Anforderungen aus dem Bodenordnungsverfahren für die Bauleitplanung der Gemeinde zu beachten.

1.2 Städtebauliche Struktur des Ortes Warsaw

Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur ist Warsaw als Straßendorf zu betrachten. Der Ort wird im Verlauf der Dorfstraße vordergründig durch die beidseits der Bundesstraße vorhandenen Gebäude geprägt. Der ursprüngliche Ortskern befindet sich im Bereich der Kirche und dem Pfarrhaus. Später entwickelten sich Wohnbereiche am Bäckerweg, dem Pfennigweg und der Mühlenbecker Straße.

Südlich der Bundesstraße befinden sich vor allem gewerblich und landwirtschaftlich geprägte Bereiche.

Hinsichtlich der Geschossigkeiten der Gebäude weicht besonders der zweigeschossige Wohnblock am Pfennigweg von der für Warsaw typischen dörflich strukturierten und überwiegend eingeschossigen Bebauung ab.

1.3 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde hat in Warsaw die Entwicklungsflächen für Wohnungsbau vor allem zwischen der Pfennigstraße und der Mühlenbecker Straße ausgewiesen. Außerdem war eine arrondierende Bebauung entlang der Kothendorfer Straße angedacht.

Die Bebauung zwischen Pfennigstraße und Mühlenbecker Straße wurde durch den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde realisiert. Hier befindet sich hinsichtlich der Wohnbebauung der bauliche Schwerpunkt.

Aufgrund von möglichen Nutzungskonflikten an der Kothendorfer Straße wurde ursprünglich auf eine weitergehende Bebauung im Bereich an der Kothendorfer Straße verzichtet und die Bebauung an der Mühlenbecker Straße fortgeschrieben. Nunmehr ist es die Absicht, auf einer Teilfläche, die auch im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist und die ausreichend Abstand zur gewerblichen Fläche östlich der Kothendorfer Straße hat, eine ergänzende Bebauung vorzusehen. Die Bebauung am Birkenweg soll harmonisch ergänzt werden. Die Bebauung ist eine Integration in die vorhandene städtebauliche Struktur.

Die Gemeinde hat des Weiteren Baulücken innerhalb der Ortslage geprüft. Eine Verfügbarkeit der Flächen ist jedoch nicht gegeben. Die Gemeinde ist jedoch angehalten, für den Eigenbedarf entsprechend Flächen für eine Neubebauung bereitzustellen. Der Eigenbedarf an Wohnraum soll gesichert werden. Zugunsten der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse werden Bereiche abseits der Bundesstraße bevorzugt. Die Lücken an der Bundesstraße werden für Wohnbebauung nicht angenommen. Dies ist in die Überlegungen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde eingeflossen. Deshalb hat sich die Gemeinde entschieden, den betrachteten Bereich für eine Erweiterung der Bebauung vorzubereiten. Aus städtebaulicher Sicht wäre es sogar angeraten, die Flächen gemäß Flächennutzungsplan zu entwickeln; die Gemeinde hat jedoch zunächst davon Abstand genommen und nur einen Teil der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Flächen vorbereitet. Hinsichtlich der Kapazitäten werden die Belange der Raumordnung beachtet.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kindergarten“ in der Gemeinde Warsow wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch den Birkenweg und vorhandene Bebauung,
- im Süden durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Mühlenbecker Straße,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kindergarten“ in der Gemeinde Warsow dient eine Katasterkarte der Gemarkung Warsow, die durch den ÖBVI Dipl.-Ing. Urban zur Verfügung gestellt wurde. Während des Aufstellungsverfahrens erfolgte die Flurstückszerlegung in der Gemarkung Kothendorf, Flur 1, Flurstücke 57/32 - 57/36 durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gudat. Das demnach neue Kataster wurde in der Planung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warsow berücksichtigt und von dem

genannten Vermessungsbüro bestätigt. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes selbst wird im Maßstab M 1:1.000 erstellt.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kindergarten“ in der Gemeinde Warsaw besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kindergarten“ in der Gemeinde Warsaw liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung 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).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung. Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) begonnen und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Warsow stellt den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kindergarten“ in Warsow auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung mit Wohnhäusern entlang des Birkenweges zu schaffen.

Die Gemeinde hatte ursprünglich die Absicht, das Gebiet bis an die Kothendorfer Straße heran zu entwickeln. Unter Berücksichtigung des Schallgutachtens hat die Gemeinde darauf verzichtet, das Gebiet bis an die Kothendorfer Straße heran zu entwickeln. Die Gemeinde sieht lediglich die Bebauung westlich des Birkenweges vor.

Auch nach Realisierung von Bebauungsplänen in der Ortslage Warsow besteht weiterhin Bedarf an Bauplätzen im Ort. Da in der Ortslage nur wenige Baulücken zur Verfügung stehen, möchte die Gemeinde weitere Baugrundstücke vorhalten. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend überarbeitet und angepasst. Die Gemeinde berücksichtigt bei ihren Überlegungen, dass nur solche Flächen ausgewiesen werden, für die gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse dauerhaft gesichert werden und für die auch eine Wohnqualität gegeben ist. Lücken für eine Bebauung entlang der Bundesstraße sieht die Gemeinde nicht als zukunftsträchtig an. Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die Erkenntnisse aus dem Schallgutachten berücksichtigt. Flächen werden nur in dem Maße dargestellt, wie dies aus Sicht der Sicherung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse möglich ist. Die Anforderungen angrenzender Gewerbebetriebe werden somit ebenso beachtet, wie der Nachweis gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse auf neuen Baugrundstücken.

Die Gemeinde Warsow hat sich in Variantenuntersuchungen mit den Darstellungen auf der Flächennutzungsplanebene beschäftigt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Danach verbleiben entlang der Kothendorfer Straße die Darstellungen für Gemischte Bauflächen; diese werden mit dem Hinweis versehen, dass Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen notwendig sind bzw. eine Bebauung erst erfolgen darf, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind. Für die Ebene des Bebauungsplanes ist dies nicht relevant, da der Bebauungsplan diese Flächen nicht beinhaltet.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 lassen sich für die Gemeinde Warsow u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

- Östlich des Gemeindegebiets verläuft die Grenze zum Stadt-Umland-Raum Schwerins.
- Abgesehen von der östlichen Gemeindegebietsgrenze befindet sich um die Gemeinde Warsaw ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Nördlich und westlich des Gemeindegebiets befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Westlich und Südlich des Gemeindegebiet befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Südlich der Gemeinde Warsaw ist ein FFH-Gebiet verzeichnet.
- Die Gemeinde ist durch ein großräumiges Straßennetz erschlossen.
- Die Gemeinde ist dem strukturschwachen Ländlichen Raum zugeordnet.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Warsaw werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm „Westmecklenburg“ (RREP WM) vom November 2011 beurteilt:

- Die Gemeinde Warsaw befindet sich südwestlich des Oberzentrums Schwerin und ist dem Mittelbereich Schwerin zugeordnet.
- Östlich des Gemeindegebietes verläuft die Grenze zum Stadt-Umland-Raum Schwerins.
- Das Gemeindegebiet ist mit einer Einwohnerzahl von 669 verzeichnet.
- Die Gemeinde Warsaw ist über das großräumige Straßennetz der Bundesstraße B 321 erschlossen und befindet sich auf der Entwicklungsachse zwischen Magdeburg und Wismar.
- Nördlich bzw. Nordwestlich der Gemeinde verläuft ein Infrastrukturkorridor.
- Im Norden, Westen und im Süden der Gemeinde Warsaw sind Bereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.
- Warsaw befindet sich im strukturschwachen Ländlich Raum. Für Strukturschwache Ländliche Räume wie unter 3.1.1. (5) folgende Aussage getroffen: "In strukturschwachen Ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet."
- In Bezug auf die Siedlungsstruktur ist folgendes Ziel unter 4.1 (2) festgelegt: "Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven (...) abzudecken."
- Südwestlich des Gemeindegebietes befindet sich ein Natura-2000-Gebiet.
- Nördlich, westlich und südlich der Gemeindegrenze verläuft ein "Biotopverbund im weiteren Sinne" zum Aufbau eines Biotopverbundsystems ist unter 5.1 (3) festgelegt: "Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zum dauerhaften Erhalt der regionstypischen Ökosysteme sollen die bestehenden großräumigen Verbundstrukturen konkretisiert und zu einem landesweiten Biotopverbundssystem vernetzt werden. Diese soll durch die Flächen des regionalen Bioverbundes untersetzt werden."

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In

den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung – April 2007) trifft für die Gemeinde Warsow zusammenfassend u.a. folgende Aussagen:

- Das Gemeindegebiet kann der Landschaftszone "5 Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte" zugeordnet werden.
- Das Gemeindegebiet befindet sich im Bereich der Großlandschaft 50 "Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet".
- Für das Gemeindegebiet ist ein Flächennutzungsplan vorhanden.
- Im Gemeindegebiet sind Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft vorhanden.
- Südlich von Warsow ist ein Biotopverbund im engeren Sinne vorhanden und westlich ist ein Biotopverbund im weiteren Sinne vorhanden. Dies betrifft vor allem die Gebiete entlang der Fließgewässer.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde legt den Flächennutzungsplan mit Stand vom 27.05.1999 zugrunde.

Die Flächen im zukünftigen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit ist als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Zielsetzungen des für die Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Grundstücken für eine Wohnbebauung.

Im Flächennutzungsplan, der sich auch im Änderungsverfahren und somit in Parallelaufstellung befindet, werden die Flächen in einem größeren Umfang dargestellt. Dabei wird auch beachtet, dass Wohnbauflächen gemäß Überlegung des Schallgutachtens dargestellt werden; an der Kothendorfer Straße werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung gemischte Bauflächen dargestellt.

Entsprechend dem Stand der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung. Dieser Fall würde eintreten, wenn der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen soll. Ein Planstand des Flächennutzungsplanes vergleichbar mit § 33 BauGB ist dabei Voraussetzung. Die Gemeinde berücksichtigt dies in ihren Verfahrensvermerken. Neben der Bekanntmachung der Genehmigung ist auch die Bekanntmachung der Satzung enthalten.

4.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird durch den vorliegenden Bebauungsplan von keinen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und -objekten ausgegangen.

Nähere Ausführungen sind im Umweltteil dieser Begründung unter Punkt 4. "Schutzgebiete und Schutzobjekte" zu finden.

4.7 Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Warsaw hat die landesplanerische Bewertung erhalten mit der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 15.05.2013.

„Die Gemeinde Warsaw befindet sich im Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim und wird vom Amt Stralendorf verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im strukturschwachen ländlichen Raum. Bis zum 30.06.2012 konnten in der Gemeinde Warsaw 631 Einwohner registriert werden.

Die Gemeinde Warsaw besitzt keine zentralörtliche Funktion. Die Wohnbauflächenentwicklung ist demnach auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten (vgl. Pkt. 4.1 (3) (Z) RREP WM). Entsprechend dem Wohnungsbestand aus dem Jahr 2005 (235 WE) hat die Gemeinde ein Wohnbaupotential von 7 WE bis zum Jahr 2020. Davon sind in den Jahren 2006 und 2011 insgesamt 3 WE gebaut worden. Dementsprechend verringert sich das Potential auf 4 WE. Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Warsaw über Baulücken verfügt, die aus raumordnerischer Sicht vorrangig für eine Bebauung genutzt werden sollen (vgl. Pkt. 4.1 (2) (Z) RREP WM). Um den raumordnerischen Zielen in Bezug auf den Eigenbedarf und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu entsprechen, ist die Begründung des Bebauungsplanes um einen Nachweis zu ergänzen. Dabei sind bestehende Baulücken in vorhandenen Bauleitplanungen und innerhalb der Ortslagen der Gemeinde Warsaw einzubeziehen.“

Die Gemeinde Warsaw hat die Lücken innerhalb des Ortes geprüft. In Warsaw gibt es im zentralen Bereich der Ortslage mögliche Potentiale für eine Bebauung. Die Verfügbarkeit der Flächen ist jedoch nicht gegeben. Deshalb hat sich die Gemeinde Warsaw entschieden, den Bereich am Kindergarten für die Bebauung vorzubereiten. Hinsichtlich der Kapazitäten werden die Belange der Raumordnung somit beachtet. Aus städtebaulicher Sicht wäre es sogar angeraten, die Flächen gemäß Flächennutzungsplan zu entwickeln; die Gemeinde hat jedoch zunächst davon Abstand genommen und nur einen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorbereitet. Dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung wird im Wesentlichen dadurch Rechnung getragen, dass vorhandene Ver- und Entsorgungs- bzw. Verkehrsanlagen genutzt werden, um das Gebiet zu erschließen. Damit wird der Aufwand reduziert. Eine städtebauliche Integration wird erreicht, da es sich um eine Arrondierung handelt. Eine umsäumende Anpflanzung, wie sie noch im Entwurf zu dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt war, wird nicht festgesetzt; eine Anrechnung der Flächen auf Ausgleich- und Ersatz war ohnehin nicht beabsichtigt. Nach Erfahrungswerten der Gemeinde ist davon auszugehen, dass vorhandene Lücken an der Bundesstraße nicht für die Neubebauung von Wohnhäusern genutzt werden. Aufgrund der Beeinträchtigungen durch den vorbeifließenden Verkehr wurden diese Grundstücke in der Vergangenheit nicht nachgefragt und entwickelt.

Mit Stellungnahme vom 10.12.2013 zum Entwurf dieser Satzung teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass mit der

Errichtung von 3 Wohneinheiten der Eigenbedarf der Gemeinde Warsow nicht überschritten wird (vgl. Pkt. 4.1 (3) RREP WM). Weiterhin wurde mitgeteilt, dass dem Erfordernis der Raumordnung und Landesplanung bei der Ausweisung neuer Bauflächen auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur zu achten (vgl. Pkt. 4.1 (7) RREP WM), entsprochen wird. Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 3 somit nicht entgegen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Zur Beurteilung der Eingangssituation ist der Bezug zu Gliederungspunkt 1, im Teil 1, Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Warsow, zu sehen.

Die städtebauliche Ausgangssituation stellt sich derart dar, dass nur ein Teil der Flächen des Bebauungsplanes bereits als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Es handelt sich um diejenigen Flächen, die sich unmittelbar an das Gebiet an der Mühlenbecker Straße im Norden anschließen. Deshalb ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren. Dabei ist beachtlich, dass im Flächennutzungsplan Flächen in größerem Umfang ausgewiesen werden, um hier dem städtebaulichen Erfordernis zur Entwicklung der Gemeinde Rechnung zu tragen. Die Umgebungssituation mit gewerblichen Ansiedlungen östlich der Kothendorfer Straße wird gemäß Erkenntnissen der Schalluntersuchung berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan werden unmittelbar an der Kothendorfer Straße gemischte Bauflächen und auf den Flächen mit größerer Entfernung zur Kothendorfer Straße Wohnbauflächen dargestellt im Flächennutzungsplan.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gelände ist nahezu eben und steigt nur sehr geringfügig in nordwestlich Richtung an.

Detaillierte Ausführungen zum naturräumlichen Bestand sind unter Punkt 5.4.2 "Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen" im Umweltteil zu finden.

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warsow befindet sich westlich des Siedlungsgefüges der Gemeinde Warsow.

Das Plangebiet wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt.

Umgebung des Plangebietes

In östlicher und in südlicher Richtung befinden sich bebaute Bereiche

Ansonsten schließen sich angrenzend an das Plangebiet weitere wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. offene Landschaft an. Die vorhandene Hecke, die als Ausgleich und Ersatz nördlich des

Bebauungsplanes Nr. 2 realisiert wurde, wird bei der Bilanzierung berücksichtigt. Die Fläche dient als Gliederung der Bebauungsplangebiete und gestaltet einen "weichen" Übergang zur freien Landschaft. Auswirkungen des neuen Baugebietes auf die Ausgleichsfunktion dieser Hecke werden entsprechend bilanziert und bewertet.

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung in Warsow. Unter Berücksichtigung der Wünsche der Bevölkerung nach Wohnraum möchte die Gemeinde weitere Grundstücke vorbereiten. Hierbei wird die Inanspruchnahme vorhandener Verkehrsanlagen und vorhandener Erschließungsanlagen beachtet. Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung unmittelbar am Birkenweg vor. Die vorhandene Bebauung soll somit ergänzt werden. Es werden Flächen mit Anpflanzgeboten straßenbegleitend des Birkenweges festgesetzt; diese werden jedoch nicht zur Ausgleichsbilanz angerechnet. Auf die Festsetzung rückwärtiger Anpflanzflächen wird verzichtet. Die noch im Planentwurf formulierte Zielstellung der Eingliederung in den Landschaftsraum durch eine Randbegrünung wird von der Gemeinde nicht länger verfolgt. Die Gemeinde geht davon aus, dass der rückwärtige Bereich der einzelnen Grundstücke ohnehin bepflanzt werden wird. Mit den Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird die in der Umgebung vorhandene städtebauliche Situation entsprechend berücksichtigt.

Dabei soll auch die Möglichkeit eröffnet werden, zweigeschossige Gebäude mit einem flachgeneigten Dach zu errichten. Es besteht mehrfach die Anfrage, Grundstücke mit einer Villenstruktur zu bebauen. Die Lage mit einer Freistellung der Grundstücke ist aus Sicht der Gemeinde dafür gut geeignet. Die Gemeinde möchte die Voraussetzungen schaffen, die junge Bevölkerung im Ort zu halten.

Folgende städtebauliche Zielstellungen werden verfolgt:

- Bereitstellung eines Angebotes an dorftypischen Grundstücksgrößen.
- Bestimmung von Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den vorbereiteten Eingriff.
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern.
- Bestimmung von Festsetzungen, die die Errichtung einer der dörflichen Struktur angepassten Bebauung ermöglichen.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind im Rahmen des Planverfahrens abschließend zu regeln. Die Gemeinde kommt nach ausgiebiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Ver- und Entsorgung weitestgehend bereits sichergestellt ist.

Die Gemeinde Warsow hat sich mit den Anforderungen der minimalen Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen für eine Bebauung auseinandergesetzt. Es handelt sich dabei um landwirtschaftliche Belange, die

zu berücksichtigen sind. Der Landwirtschaftsbetrieb selbst ist Antragsteller dieses Vorhabens und darum bemüht, eine Regelung zur Arrondierung der Ortslage zu erreichen. Die Gemeinde entwickelt diese Flächen straßenbegleitend. Somit nutzt sie vorhandene Infrastrukturen und schont andere Flächen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landwirtschaft ist somit gegeben. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die von der Gemeinde vorbereitet werden, berücksichtigen die Sicherung von Flächen der Landwirtschaft. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden auf sonst nicht landwirtschaftlich genutzter Fläche durchgeführt. Die Abstimmungen mit dem Landwirtschaftsbetrieb zur Sicherung der Ausgleichsflächen und zu erforderlichen Pflegeaufwendungen werden geführt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Die Ansiedlung von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben, Tankstellen ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen und beabsichtigt. Dafür bieten sich bessere Lagen an.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Angabe von Trauf- und Firsthöhe (Firsthöhe in Bezug auf Verkehrsfläche und HN-Höhe),

bestimmt.

Für das Plangebiet ist eine straßenbegleitende einseitige Bebauung vorgesehen. Die an die ländliche Struktur angepasste Parzellierung des Plangebietes lässt die Bildung von 3 Grundstücken zu. Damit kann eine angemessene und raumordnerisch verträgliche Siedlungsentwicklung gesichert werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 bemessen und ist dem geplanten dörflichen Charakter der Bebauung angepasst. Für das Plangebiet wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird für die Baugebiete die ortstypische offene Bauweise festgesetzt. Es wird geregelt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt und entspricht somit der vor Ort typischen Umgebung.

7.4 Grundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksbreite wird für Einzelhäuser mit mindestens 20 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Grundstücksbreiten ist geregelt, dass zu schmale Grundstücke nicht entstehen können.

7.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Garagen und Carports müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben. Diese Festsetzung gilt analog für hochbauliche Nebenanlagen / Nebengebäude – jedoch nicht für flächige Befestigungen.

Mit dieser Festsetzung ist geregelt, dass auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Möglichkeiten für die zukünftigen Einwohner bestehen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen zu platzieren.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf eine Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen wurde verzichtet. Dies wird aus Sicht der Gemeinde nicht als erforderlich angesehen; die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird in diesem Bereich nicht erwartet.

7.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (hier gilt der Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Für Traufhöhen der Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die Höhe der Fahrbahnoberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung wird gesichert, dass die Gebäude in das vorhandene Höhengefüge eingebettet werden können.

7.8 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)

Die Fläche mit Anpflanzgeboten am Birkenweg darf für Grundstückszufahrten in einer maximalen Breite von 5,00 m durchbrochen werden.

Die Fläche mit Anpflanzgeboten, die am Birkenweg vorgesehen ist, darf für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Hier ist keine Hecke vorhanden. Diese soll erst im Zuge der Realisierung der Grundstücke hergestellt werden.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Warsaw hat sich entschieden, auf umfangreiche Festsetzungen zur Gestaltung zu verzichten. Es sollen gemäß Zielsetzungen der Gemeinde nur wenige Vorgaben getroffen werden. Es wird auf die geschmackvolle Ausbildung der Bebauung durch die einzelnen Bauherren orientiert.

Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung, zu Außenwänden, zu Einfriedungen, zu Dachaufbauten sollen nicht erfolgen.

Es werden lediglich Festsetzungen zu folgenden Punkten getroffen:

Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Aufstellplätze für Abfallbehälter sind einzufrieden.

Befestigung von Flächen auf privaten oder öffentlichen Grundstücken

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig. Als Befestigungsarten für Grundstücksauffahrten sowie Geh- und Radwege sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden.

Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen oder an den Hauswänden zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Die Gemeinde arrondiert mit dem Plangebiet die vorhandene Ortslage. Die Festsetzung von Grünflächen erfolgt nicht. Innerhalb des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen am Birkenweg festgesetzt. Festsetzungen bezüglich Arten und Pflanzqualitäten werden nicht getroffen.

Die Anpflanzung am Birkenweg ist zur Herstellung einer Hecke vorgesehen. Diese Hecke darf für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 5 Metern unterbrochen werden. Im Planentwurf wurden am rückwärtigen Grundstücksrand Flächen zum Anpflanzen vorgesehen. Diese sind nicht länger Bestandteil der Satzung für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warsaw. Diese Flächen werden sämtlich nicht als Flächen für Ausgleich und Ersatz vorgesehen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen Voraussetzungen durch Inanspruchnahme von externen Flächen geschaffen werden. Hierzu werden Abstimmungen mit dem Landwirtschaftsbetrieb geführt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu realisieren.

10. Immissions- und Klimaschutz

Im Zusammenhang mit dem Immissions- und Klimaschutz wurde eine Schalluntersuchung unter Berücksichtigung der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der DIN ISO 9613-2 durchgeführt.

Die Schalluntersuchung wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erstellt. Im Ergebnis der schallschutztechnischen

Untersuchung hat sich die Gemeinde dafür entschieden, lediglich die Flächen am Birkenweg für eine Bebauung planungsrechtlich in dem Bebauungsplan vorzubereiten. Weitergehende Ausführungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Aufgrund der Stellungnahme vom 15.01.2014 des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Entwurf der vorliegenden Satzung werden folgende Hinweise gegeben:

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen VwV- vom 19. August 1970 durchzusetzen. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG). Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder sind die 20 kV-Freileitungen und Transformatorenstationen (Niederfrequenzanlagen) so umzuverlegen und zu errichten, dass eine unzulässige Beeinflussung bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird. Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über den Birkenweg erfolgen. In der Planzeichnung ist der im Geltungsbereich dieser Satzung liegende Teil des Birkenweges als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein weiterer Ausbau von Verkehrsanlagen ist nicht vorgesehen. Die Straße ist zukünftig als Einbahnstraße von der Kothendorfer Straße, Zufahrt zur Kita in andere Richtung, vorgesehen. Der Vollzug der vorgesehenen Einbahnstraße ist mit der Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren und abzustimmen. Diesbezügliche Kompetenzen und Verantwortlichkeiten wurden vom Landkreis mit Stellungnahme vom 15.01.2014 zum Entwurf der vorliegenden Satzung mitgeteilt. Straßenbegleitend sollen Parkplätze als Schotterrasen hergestellt werden können. Die Straßenbreite ist entsprechend festgesetzt. Das Straßenprofil lässt dies zu.

12. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung kann durch Inanspruchnahme vorhandener Infrastrukturanlagen gesichert werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass lediglich die Herstellung von Grundstücksanschlüssen erforderlich ist. Die Erschließung wird durch die Grundstückseigentümer übernommen. Hierzu haben Regelungen zwischen den Grundstückseigentümern und dem Agrarbetrieb zu erfolgen. Die Gemeinde ist von Kosten für die Erschließung freizuhalten. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden Abstimmungen mit den erforderlichen Ver- und Entsorgern geführt, um diese Belange abschließend zu klären. Besonderes Ausgenmerk erhält die Anforderung zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, die gesondert geregelt werden muss.

Zu regeln sind:

- Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung
- Oberflächenwasserbeseitigung
- Brandschutz/ Löschwasser
- Energieversorgung
- Gasversorgung
- Telekommunikation
- Abfallentsorgung

12.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes mit Trinkwasser gewährleistet der Zweckverband Schweriner Umland durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Hierzu ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen erforderlich, dass von den vorhandenen Anlagen die erforderlichen Versorgungsleitungen und Trinkwasserhausanschlüsse verlegt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch die Anlagen des Zweckverbands grundsätzlich gewährleistet.

12.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers (Schmutzwasser) ist durch die Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland grundsätzlich gewährleistet.

Eine Einbindung in das vorhandene System der Abwasserentsorgung durch den AZV Schweriner Umland ist vorgesehen. Von den vorhandenen Anlagen sind die erforderlichen Entsorgungsleitungen/ Grundstücksanschlüsse zu verlegen. Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebietes ist durch die Anlagen des Zweckverbands grundsätzlich gewährleistet.

Der Zweckverband wird in die erforderlichen Abstimmungen einbezogen. Die Herstellung von Hausanschlüssen wird mit dem Zweckverband abgestimmt.

12.3 Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers

Der Wasser- und Bodenverband Schweriner See/Obere Sude wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Er hat mitgeteilt, dass direkt zurzeit keine Anlagen der Zuständigkeit betroffen sind. Der Wasser- und Bodenverband hat angeboten, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen bzw. gemeinsam zu realisieren. Diesem wird die Gemeinde im Zusammenhang mit dieser oder anderen Planungen entsprechend folgen.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind entsprechend Voraussetzungen zu schaffen. Es liegt ein Geotechnischer Bericht – Stellungnahme Versickerungsfähigkeit (Stand 14.10.2013) erarbeitet durch IGU (Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden) vor. In dieser gutachtlichen Prüfung wird zur Versickerungsfähigkeit dargestellt: "Die Auswertung erfolgt unter Verwendung der Bohr- und Laborergebnisse, und den daraus resultierenden Kornverteilungen. Aufgrund der im Untersuchungsgebiet angetroffenen Bodenarten ist eine Versickerung am Standort möglich. Zum Einsatz können vorzugsweise Mulden oder Rigolen kommen."

Die Voraussetzungen für eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken sind demnach gegeben. Der Einsatz von Mulden, Rigolen etc. ist

im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Entsprechende Anlagen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind durch den privaten Grundstückseigentümer entsprechend herzustellen und zu sichern.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Sicherung und Gewährleistung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V und Brandschutzgesetz M-V sowie Arbeitsblatt W 405 der DVGW ist von mindestens 800l/min (48 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen und nachzuweisen. Das öffentliche Trinkwassernetz sollte dabei nur für die Erstbrandbekämpfung mit eingeplant und genutzt werden, um ein eventuelles Zusammenbrechen der Grundwasserversorgung der Bevölkerung bzw. Beschädigungen im Leitungsnetz in Folge einer erhöhten Wasserentnahme zu vermeiden. In der Folge ist wenn möglich auf andere Entnahmestellen, wie z. B. ausgebaute Regenwasserrückhaltebecken, Teiche, Bohrbrunnen, ... auszuweichen. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können, nicht weiter als 300 m von sichernden Gelände entfernt sind und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Zur schnellen Auffindung der Löschwasserentnahmestellen ist deren Lage durch entsprechende gut sichtbare Hinweisschilder unmissverständlich zu kennzeichnen. Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung werden durch die Gemeinde entsprechend beachtet.

Der Zweckverband Schweriner Umland teilte in einem Schreiben von 29.08.2013 die Lage und Kapazität der nächstgelegenen Hydranten mit. "Zur ersten Brandbekämpfung befindet sich in der Kothendorfer Straße 1 (Kita) ein Hydrant 150 der 75 m³/h Wasser fördern kann, Dann ist in der Pfennigstraße 2 ein Hydrant 150 mit einer Förderung von 75 m³/h."

Beide Hydranten befinden sich in einem Abstand von weniger als 300 m zum Plangebiet. Eine entsprechende Kennzeichnung der Löschwasserentnahmestellen ist vorzusehen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist dementsprechend gegeben. Die Gemeinde sieht die Löschwasserbereitstellung aus den Hydranten als ihre Absicherung zur Grundversorgung. Teiche werden nicht herangezogen.

Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Bebauung und Nutzung sind für die Feuerwehr zu gewährleisten (§ 5 LBauO M-V). Dies ist durch die Anfahrbarkeit über die öffentliche Straße gegeben.

12.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der WEMAG AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Konkrete Abstimmungen hierzu sind im Rahmen der Vorbereitung der Einzelvorhaben zu treffen.

Hinweise zur Bepflanzung der Leitungstrassen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der weiterführenden Planung und Durchführung von Baumaßnahmen berücksichtigt; ebenso Hinweise zu Abständen und Durchführung von Schachtarbeiten in der Nähe von Kabeln.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen der WEMAG AG ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und Anlagen“ zu beachten. Die WEMAG AG weist daraufhin, dass dieses Dokument unter www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft herunterzuladen ist.

Gasversorgungsanlagen befinden sich am Rand des Plangebietes in öffentlichen Bereichen. Diese wurden in der Planzeichnung übernommen. Die konkrete Abstimmung hat auf der Ebene der Erschließungsplanung zu erfolgen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist zu beachten.

Die maßgeblichen Anforderungen für Leitungen sind zu beachten. Hinweise zur Bepflanzung der Leitungstrassen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen berücksichtigt; ebenso Hinweise zu Abständen und Durchführung von Schachtarbeiten in der Nähe von Kabeln.

Weiterhin macht die E.ON Hanse AG allgemeine Ausführungen, die nur bedingt Auswirkungen auf das Planvorhaben haben, bekannt.

Leitungsbestand ist im Rahmen konkreter Planvorhaben und Vorbereitungen einzuholen. Die Baumaßnahmen sind konkret mit dem Versorger abzustimmen.

Die Planauszüge werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Weiterleitung an Dritte ist nicht beabsichtigt. Die in den Unterlagen der E.ON Hanse enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich, Abweichungen sind möglich. Lediglich zu Informationszwecken werden die Unterlagen genutzt. Dies wird die Gemeinde auch dahingehend beachten, dass die Angaben nur vorsorglichen und hinweisenden Charakter haben. Die Anforderung, Planauszüge abzufordern, bleibt bestehen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist durch die beauftragten Firmen entsprechend zu beachten. Dies wird im Rahmen der technischen Planung weitergehend zu behandeln sein.

Zum Schutz der in Verfügung der E.ON Hanse AG befindlichen Niederdruck-Gasleitungen sind Anforderungen und Hinweise zu beachten. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Eine Überbauung mit Bitumen, Beton o.ä. Material, außer im direkten Kreuzungsbereich, ist nicht vorzusehen. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitung ist durch Suchschachtung zu ermitteln. Ober- und unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit. Bestandsunterlagen wurden bzw. werden durch die E.ON Hanse AG überarbeitet. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein. Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

12.6 Telekommunikation

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom ist bezüglich der geplanten Nutzungen notwendig. Die Deutsche Telekom AG wurde am Planverfahren beteiligt, blieb jedoch ohne Stellungnahme zum Vorentwurf, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsanlagen entsprechend vorgenommen werden kann.

Mit Stellungnahme vom 03.12.2014 zum Entwurf der vorliegenden Satzung teilte die Telekom AG mit, dass sich Telekommunikationslinien im Planbereich befinden. Die Überprüfung der Leitungen ergab, dass diese im öffentlichen Raum liegen. Somit ergeben sich keine Anforderungen an eigentumsrechtliche Belange. Die von der Telekom zur Verfügung gestellten Unterlagen werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Die Beachtung der vorhandenen Leitungen sowie die von der Telekom AG gegebenen Hinweise sind zu berücksichtigen.

Sollte sich ein Verlegen von Telekommunikationslinien erforderlich machen, benötigt die Telekom AG mindestens 6 Monate vor Beginn der Bauarbeiten den entsprechenden Auftrag, um eine Planung mit Materialbestellung sowie die notwendigen Arbeiten zur Umverlegung durchführen zu können.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom bei der zuständigen NL Ost PTI 23 informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

12.7 Abfall

Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand zur Abholung bereit zu stellen.

Die Anforderungen für dreiachsige Müllfahrzeuge werden bei der Ausbildung der Verkehrsflächen berücksichtigt; die Straße ist als Straße im Richtungsverkehr vorgesehen.

Die Abfallentsorgung während der Bauarbeiten hat stets im Einklang mit den abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

13. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung ergeben sich in Bezug auf das Landschaftsbild. Durch Festsetzungen wird jedoch gesichert, dass eine harmonische Einbettung

möglich ist. Ansonsten werden Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse beachtet.

Die mit Stellungnahme vom 15.01.2014 vom Landkreis Ludwigslust-Parchim mitgeteilten Hinweise bezüglich der Übernahme von Vermerken zu Belangen des Artenschutzes sind Bestandteil des Textteils B sowie dieser Begründung. Für die Planzeichnung Teil A ergeben sich keine Anforderungen zur Darstellung von Hinweisen zum Artenschutz.

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.442 m². Dabei gliedert sich das Gebiet wie folgt auf:

- Allgemeine Wohngebiet 3.705 m²
- Straßenverkehrsfläche 737 m²

Summe	4.442 m ²
-------	----------------------

15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

15.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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 für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

15.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.

15.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Altablagerungen (Hausmüll,

gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zu erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

15.4 Munitionsfunde

Sollten bei Erdarbeiten und sonstigen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

15.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

15.6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit diese mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da

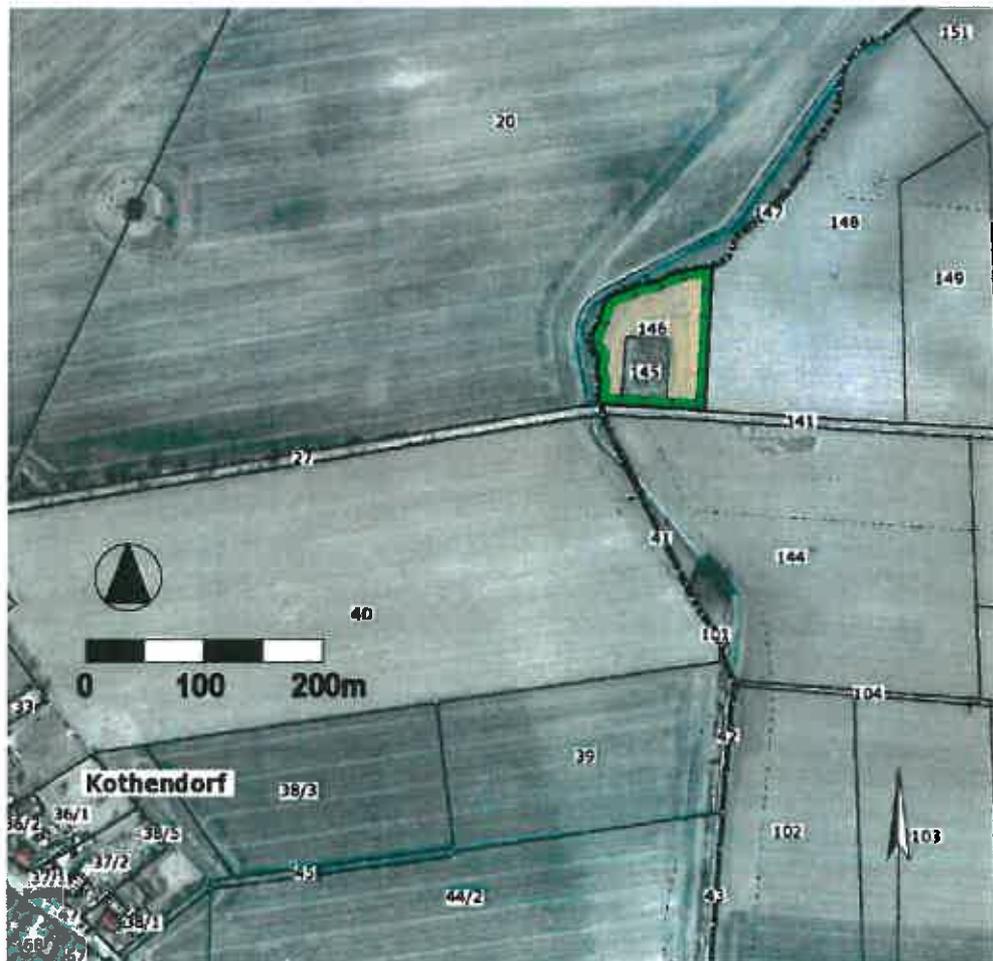
bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

15.7 Artenschutz

Bei der Realisierung von Vorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (siehe § 44 Absätze 1 und 5) zu beachten. Die Prüfung des Artenschutzes und die Festsetzung des artenbezogenen Ausgleichs erfolgen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

15.8 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Auf den Flurstücke 145 und 146 der Flur 001 in der Gemarkung 130723 / Kothendorf ist eine Extensivwiese, die sich artenreich entwickeln soll, herzustellen. Die Fläche ist jährlich durch eine 1-2 schürige Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen. Dadurch wird eine Aushagerung des Standortes erreicht. Vorhandene Ablagerungen und Verschmutzungen auf der Fläche und im Randbereich des Feldgehölzes sind vollständig zu beseitigen. Langfristig wird sich am Standort aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse ein artenreicher Wiesenbereich entwickeln. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen sind durchzuführen.



15.9 Bergbauberechtigungen

Gemäß Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 14.05.2013 befindet sich das Gebiet innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma E.ON Hanse AG, Allermöher Deich 449, 21037 Hamburg. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bewilligung werden gegenwärtig nicht gesehen. Die Gemeinde Warsow hat die Stellungnahme der E.ON Hanse AG zusätzlich eingeholt. Die bergbauliche Stellungnahme vom 26. Juni 2013 wird Gegenstand der Verfahrensunterlagen. Die E.ON Hanse teilte mit, dass das Bebauungsplangebiet innerhalb des Versenkfeldes liegt. Durch den Sole-Versenk-Betrieb ist mit Hebungen im genannten Bereich zu rechnen. Es wurde mitgeteilt, dass das Hebemaximum südlich der Ortslage Warsow mit 28 mm erreicht wurde. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass Auswirkungen für ihre Planungsabsicht nicht bestehen. Der Inhaber der Bergbaugenehmigung wurde über das Planverfahren informiert und hat entsprechende Unterlagen erhalten. Diese wurden den Verfahrensunterlagen beigelegt.

15.10 Katastrophenschutz

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V hat mitgeteilt, dass Belange der landesrelevanten Gefahrenabwehr nicht berührt sind. Der Landkreis hat sich in Bezug auf den Brandschutz geäußert, in Bezug auf den Katastrophenschutz wurden vom Landkreis keine Hinweise vorgetragen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Anforderungen bei Auffinden von Munitionsfunden zu beachten sind, um Gefährdungen zu vermeiden. Das heißt, bei entsprechenden Munitionsfunden ist die zuständige Behörde mit hinzuzuziehen.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V hat weiterhin darauf verwiesen, dass konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) beim Munitionsbergungsdienst des LPBK gebührenpflichtig zu erhalten sind. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

TEIL 2 **Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Warsow und betrifft zumeist intensiv genutzte Ackerflächen. Detaillierte Planungsziele sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt 3 enthalten.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.442 m². Außerhalb der Baugrenzen und Verkehrsflächen werden Grünstrukturen entstehen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Die Ermittlung des Umfanges und die Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese Biotope werden in den nachfolgenden Abschnitten des Umweltberichtes dargelegt.

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen übergeordneter Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil 1 Kapitel 4 enthalten.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Folgende internationalen und nationalen Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im Umfeld der Gemeinde Warsow vorhanden:

- FFH-Gebiet DE 2533-301 „Sude mit Zuflüssen“ südlich bzw. südwestlich des Plangebietes (Entfernung ca. 400 m)
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Sude" (L140) südlich bzw. südwestlich des Plangebietes (Entfernung ca. 500 m) mit großflächigen Überlagerungen mit FFH-Gebiet "Sude mit Zuflüssen".
- Flächennaturdenkmal (FND) "Orchideenwiese-Sudermühle" südwestlich des Plangebietes (Entfernung ca. 750 m).

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten und –objekte und der Größe und des Ausmaßes des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Warsow bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringer Erholungsseignung	<p>Zusätzliche Auswirkungen durch Emissionen und Immissionen (Gerüche, Verkehrslärm etc.) durch das Vorhaben auf die Umgebung werden aufgrund der Kapazität von 3 Baugrundstücken als gering eingeschätzt. Auswirkungen durch Gerüche sind nicht zu erwarten.</p> <p>Im Zuge der Vorbereitungen des vorliegenden Bebauungsplans wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Eine Verkleinerung des Plangebietes erfolgte auf 3 Grundstücke. Technische Anforderungen sind nicht zu beachten.</p> <p>Emissionen und Immissionen werden zu dem Standort nicht weiter beurteilt. Auswirkungen durch Lärm auf das Gebiet ergeben sich nicht. Ebenso ergeben sich keine Emissionen, die durch das Gebiet versucht werden und städtebauliche Disharmonien erzeugen würden. Weitere Informationen sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu entnehmen (siehe Punkt 10 – Immissions- und Klimaschutz)</p> <p>Beeinträchtigungen des Erholungsraumes der Umgebung durch das Vorhaben werden als unerheblich eingeschätzt.</p>
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere und geringe biologische Vielfalt;	<p>Überbauung und damit verbundener Lebensraumverlust, unmittelbare Beeinträchtigungen angrenzender Biotope; geringfügige Zunahme Verlärmung und der Zerschneidung von Lebensräumen;</p> <p>unerheblich hinsichtlich der Beeinträchtigung von Lebensräumen (siehe Punkt 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag); keine erheblichen Veränderungen der biologischen Vielfalt; Grünstrukturen entlang des Birkenweges schaffen neue Lebensräume insbesondere für Arten des Siedlungsraumes; die Festsetzungen lassen Anpflanzungen am Grundstücksrand zu.</p> <p>Insgesamt unerhebliche Beeinträchtigungen- Vorhaben gilt als Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Naturschutzrechtes; Die Eingriffs- Ausgleichsermittlung ist beigefügt. Eine Bewertung zu potentiellen externen Kompensationsmaßnahmen wurde</p>

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a5-a6) Boden, Wasser	<p>anthropogene Beeinflussung des Bodens aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Nährstoffeinträge und Bodenverdichtungen; sickerwasserbestimmte Sande Grundwasserflurabstand 5-10 m, damit ist Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen gut geschützt; Geringe- mittlere Bedeutung für Grundwasserneubildung</p>	<p>Erhöhung Oberflächenabfluss durch Versiegelung, Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechtes durch Versiegelungen- Die Eingriffs- Ausgleichsermittlung wird den Unterlagen für das Beteiligungsverfahren beigefügt. Die Versickerung der Niederschläge wird innerhalb des Plangebietes angestrebt. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde erbracht. Weitere Informationen sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu entnehmen (siehe Punkt 12 – Versorgung und Entsorgung)</p>
a7-a8) Luft, Klima	<p>geringe Bedeutung als Kaltluftabflussbahn oder Frischluftentstehungsgebiet</p>	<p>stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Frischluftentstehung unerhebliche Beeinträchtigungen</p>
a9) Landschaftsbild	<p>Landschaftsbildraum: Ackerfläche Plangebiet liegt am Siedlungsrand und nimmt eine geringe Bedeutung als landschaftlicher Freiraum und in der Bewertung der Landschaftsbildräume eine mittlere bis hohe Bedeutung ein.</p>	<p>Vorhaben führt zu unerheblichen zusätzlichen Zerschneidungseffekten der Landschaft. Grünstrukturen im Übergang zur freien Landschaft (rückwärtige Gartenbereiche) würden zu einer guten Einbindung in den Landschaftsraum beitragen. Es ist eine ortstypische offene Bauweise festgesetzt. Dies wirkt sich reduzierend auf die Fernwirkung des Landschaftsbildes aus. Ein geringer Teil der im Rahmen des B-Planes Nr. 2 "An der Mühlenbecker Straße" entstandenen Gehölzstreifen (Siedlungshecke), angrenzend an die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke verliert teilweise seine Funktion als Übergangsgestaltung zur freien Landschaft. Diese können jedoch durch neu geschaffene Grünstrukturen ausgeglichen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die neu entstehenden rückwärtigen</p>

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>Gartenbereiche ähnliche bzw. gleiche Funktionen übernehmen wie die derzeit vorhandenen Strukturen.</p> <p>Die geplante Bebauung wird aufgrund der vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen gut in den freien Landschaftsraum eingebunden; - unerhebliche Beeinträchtigungen</p>
b) Erhaltungs-ziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	nicht betroffen
c) umwelt-bezogene Auswirkung auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	siehe a1)	siehe a1)
d) umweltbezogene Auswirkung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	Gemäß derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine planungsrelevanten Kultur- bzw. Sachgüter vorhanden.
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	nicht betroffen	Die Entsorgung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Emissionen sind unter a1) betrachtet.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<p>g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</p>	<p>Die Flächen im zukünftigen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit ist als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.</p>	<p>Um den langfristigen Zielen der Gemeinde gerecht zu werden ist der darstellte Änderungsbereich für Wohnen im Flächennutzungsplan größer als der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird parallel die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.</p> <p>Durch das Planverfahren wird der Nachweis erbracht, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p>
<p>h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und</p>	<p>Erschließung erfolgt über den Birkenweg.</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen Änderungen der Luftqualität zu erwarten. In den Zufahrtsstraßen außerhalb des Plangebietes wird sich die durch das Plangebiet initiierte Verkehrsmenge kaum eine Veränderung der Luftqualität bewirken. - unerhebliche Auswirkungen</p>
<p>i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d</p>	<p>Wechselwirkungen bestehen</p>	<p>Bebauung des Gebietes bewirkt ausgleichende Beeinträchtigungen des gesamten Naturhaushaltes; die sich untereinander bedingen und im Zusammenhang stehen z.B. zusätzliche Versiegelungen, die zu einer Beeinträchtigung der Böden und des Wasserhaushaltes führen.</p> <p>Die Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. - unerhebliche Auswirkungen</p>

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.3.3 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Arten aufweist. Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Eventuelle Vergrämungen von geschützten Tierarten- insofern keine Anpassungen der Arten erfolgten- bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Siedlungsrandlage und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Aufgrund dieser anthropogenen Überprägung nehmen die Gehölzstrukturen in der näheren Umgebung potentiell keine Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen ein.

Auf eine Kartierung von Artengruppen wurde daher verzichtet. Unter Beachtung der Standortbedingungen wären voraussichtlich- auch durch zusätzliche Kartierungen- keine zusätzlichen, als die aufgeführten Artengruppen zu beachten und keine deutlich veränderten Ergebnisse zu erwarten.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG Absatz 5 wird behandelt.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.“

„Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

„Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der intensiven ackerbaulichen Nutzung kein geeigneter Lebensraum vorhanden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Das Potential für das Vorkommen der nachfolgend genannten Arten wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand als äußerst gering eingeschätzt.

I alle wildlebenden Vogelarten

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Planungsgebietes wurde keine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Durch die aktuell intensive landwirtschaftliche Nutzung des Planungsgebietes ist das Potential für die geschützten Vogelarten als sehr gering einzustufen. Neben den zu erwartenden Versiegelungen werden auch Lebensräume in Form von Gehölzstrukturen für wild lebenden Vogelarten neu geschaffen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Weitere Betrachtungen sind somit entbehrlich.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage der Betrachtung II/III wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, Sellerie	
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Gewässer) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Symperca paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Schreckenfaller	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1	2	3	4	
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet	
			werden.	
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/Überflutungsräume vorhanden bzw. betroffen sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.	
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/Überflutungsräume/ Moorwiesen etc. vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.	
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden	
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.	
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.	
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör		
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör		
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.	
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte		
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte		
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch		
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte		
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch		
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch		
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch		
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch		
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter		Geeignete Biotope sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte		Da keine geeigneten Gewässer und Lebensbedingungen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Das Vorkommen ist aufgrund fehlender, geeigneter	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Habitatstrukturen und Vernetzungselemente, nahezu ausgeschlossen. Auch der hohe Prädatorendruck vermindert die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens.
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	-
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus	
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent	
Landsäuger	Castor fiber	Biber	
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	
Landsäuger	Felis sylvestris	Wildkatze	
Landsäuger	Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	Muscardinus	Haselmaus	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	avellanarius		
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Europäischer Wildnerz	
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3.4 Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf den verbleibenden Freiflächen bzw. Gartenflächen werden Biotope des Siedlungsraumes entstehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des §44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der

naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum und Geologie

Die Gemeinde Warsow liegt in der Landschaftszone (5) „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und lässt sich der Großlandschaft (50) "Südwestliche Altmoränen- und Sandergebiet" zuordnen.

Im Gemeindebereich kommen überwiegend sickerwasserbestimmte Sande vor. Das Bodenpotential wird mit mittel bewertet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegen Höhen etwa bei 43 m über HN und steigt in nordwestlicher Richtung leicht an.

Untersuchungsraum, Lage und vorhandenen Biotopstrukturen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Warsow. Derzeitig wird das Gebiet hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerfläche (ACL) genutzt.

Die angrenzende Wohnbebauung, welche östlich und südlich an das Plangebiet grenzt, ist durch Einzelhäuser (OER) und dazugehörige Gartenflächen charakterisiert. Teilweise sind die Gartenflächen durch Heckenpflanzungen von den Ackerflächen bzw. vom Straßenraum abgegrenzt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Siedlungshecke (PHX) aus heimischen Gehölzen, welche den besiedelten Bereich von der umgebenden Landschaft abgrenzt.

Östlich des Plangebietes verläuft die Straße "Birkenweg" (OVW). Ein Teil des Birkenweges befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches. Straßenbegleitend sind Siedlungsgehölze (PHY) vorhanden, die relativ dicht gepflanzt wurden. Die dominierende Art ist die nichtheimische Gemeine Fichte (*Picea abies*). Vereinzelt wurden außerdem Hängebirken (*Betula pendula*) oder andere heimische Laubgehölze aufgenommen.

Nördlich und westlich des Plangebietes sind Flächen mit intensiver ackerbaulicher Nutzung (ACL) zu finden.

Das Plangebiet selbst wird fast ausschließlich ackerbaulich (ACL) genutzt. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich ein Abschnitt des "Birkenweges" (OVW) innerhalb des Plangebietes.

Angrenzend an die Straße setzen sich die bereits beschriebenen Siedlungsgehölze (PHY) fort. Auch hier ist dominierende Art die Gemeine Fichte (*Picea abies*).

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Tabelle 1- Naturschutzfachliche Wertstufen

Werteinstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Es wurden nur die im Untersuchungsraum liegenden Biotope bewertet. Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tabelle 2- Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Biotoptyp M-V			Bewertung M-V			
Biotoptyp-Nr.	Biotoptyp-Kürzel	Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste	Status	K-Wert
12.1.2	ACL	Lehm-Acker		1		1
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	-			0,3

Biototyp M-V			Bewertung M-V			
Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	K-Wert
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-			0

Die Ackerflächen (ACL) werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel, wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Es wird ein unterer Kompensationswert von 1 verwendet.

Die nicht heimischen Siedlungsgehölze (PHY) werden von der Gemeine Fichte (*Picea abies*) dominiert. Vereinzelt wurden außerdem Hängebirken (*Betula pendula*) oder andere heimische Laubgehölze aufgenommen. Straßenbegleitend sind teilweise vegetationslose Streifen, vermutlich durch befahren, vorhanden. Es wird ein Kompensationswert von 0,3 festgelegt.

Die Straße "Birkenweg" (OVW) ist vollständig asphaltiert. Es wird ein Kompensationswert von 0 verwendet.

5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i. d. R. um zeitlich begrenzte, Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Die geplante Versiegelung wird für den Bebauungsplan anhand der maximal zulässigen Versiegelung ermittelt. Grundlagen hierfür bilden die festgesetzten Grundflächenzahlen für die Wohngebiete und geplanten Straßen- und Wegequerschnitte. Eingriffsrelevant ist auch der Funktionsverlust durch die Nutzung der unversiegelten Bereiche der Wohnbauflächen und

Straßennebenflächen zu bewerten. Dieser Verlust ist entsprechend zu bilanzieren.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete und Straßen nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen. Die Emissionen wirken sich mittelbar auf die umliegenden Flächen aus. Insbesondere sind die hochwertigen Biotopflächen mit einer Wertstufe ≥ 2 hinsichtlich der Beeinträchtigungen zu bewerten.

Im Planungsgebiet sind keine Biotopflächen mit einer ≥ 2 anzufinden. Es erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches eine Umnutzung der vorhandenen Ackerflächen. Bei der Umwandlung der Ackerflächen ist von einem vollständigen Biotopverlust auszugehen. Die späteren Biotoptypen übernehmen jedoch ihrerseits wichtige naturräumliche Funktionen, wie durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen entlang des Birkenweges.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen. Die Ausweisung des zusätzlichen Wohngebietes ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung als angemessen anzusehen. Die Wohnbebauung schließt sich direkt an das bestehende Siedlungsgefüge an. Wesentliche Grünstrukturen des Landschaftsraumes werden nicht beeinträchtigt. Die Grünstrukturen können zur Schaffung des Übergangs in die freie Landschaft ergänzt werden.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2

- 3.) Funktionsverlust für geplante Gartenbereiche
(Intensitätsgrad 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Im planungsrelevanten Umfeld sind keine Biotoptypen mit der Wertstufe =>2 zu finden. Deshalb wird auf die Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Die vorhandenen Wohngebiete mit dazugehöriger Erschließung und deren Nutzung stellen anthropogenen Störquelle dar. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen ausweisen erhalten einen Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

5.4.4 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarf

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

In der Tabelle 3 sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tabelle 3 – Biotopbeseitigung mit Teil- und Vollversiegelung

Biotyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations-erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K+Z) x KF)
Lehmacker (ACL)					
Wohnfläche (WA)	1.667	1,0	0,5	0,75	1.876
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)					
Straße/ Stellflächen	195	0,3	0,2	0,75	73
Gesamtfläche Versiegelung in m ²	1.862	Gesamteingriff Versiegelung in m ² KFÄ			1.949

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Bei zukünftig teilversiegelten Flächen wird ein Zuschlag von 0,2 verwendet, sofern diese nicht vorher versiegelt waren.

Tabelle 4 – Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x K x KF)
Lehmacker (ACL)				
Wohnfläche (WA)	2.038	1	0,75	1.528
Gesamtfläche Biotopverlust in m²	2.038	Gesamteingriff Biotopverlust in m² KFÄ		1.528

Tabelle 5 - Minimierung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x M x KF)
Lehmacker (ACL)				
Wohnfläche unversiegelt - Garten	2.038	-0,5	0,75	-764
Gesamtfläche Minimierung in m²	2.038	Gesamteingriff Minimierung in m² KFÄ		-764

Für die geplanten Grünanlagen ist der Funktionsverlust in Bezug zum Bestandsbiotop zu bilanzieren. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die späteren Gartenflächen mindestens einen Kompensationswert von 0,5 erreichen.

Für die Berechnung des Funktionsverlustes wird vom Kompensationswert des Biotopbestandstypes der Kompensationswert der Gartenflächen bzw. unversiegelten Bereiche als Minimierung abgezogen.

Entlang der Straße „Birkenweg“ (1,5 m Breite) sind Flächen zum Anpflanzen in der Planzeichnung festgesetzt. Hier hat die Anpflanzung einer Hecke Vorrang vor anderen Nutzungen. Festsetzungen bezüglich zulässiger Pflanzen/ Gehölze werden nicht getroffen. Eine Festsetzung von Anpflanzflächen als Abgrenzung

zu den angrenzenden Ackerflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich (5 m Breite) wird nicht getroffen. Voraussetzungen für den weichen Übergang zur offenen Landschaft hin sind dennoch gegeben. Das Anpflanzen einer Hecke entlang der hinteren Grundstücksgrenze ist nicht ausgeschlossen. Gehölzpflanzungen zum Außenbereich hin können auch Funktionen als Windschutzpflanzung übernehmen. Auf eine Anrechnung wird jedoch verzichtet; Ausgleichs- und Ersatzflächen werden durch die Gemeinde gesondert festgelegt und können abgesichert werden. In der Vergangenheit hat die Gemeinde die Erfahrungen gesammelt, dass die Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzflächen auf Privatgrundstücken nicht umsetzbar ist.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen Teil der bisher un bebauten freien Landschaft. Dieser Bereich schließt sich direkt an den bisherigen Siedlungsraum mit überwiegender Wohnnutzung an. Aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich am Siedlungsrand wird auf eine weitere Berücksichtigung der qualifizierten landschaftlichen Freiräume verzichtet. Die Gemeinde geht davon aus, dass rückwertige Grundstücksbereiche entsprechend bepflanzt werden und somit eine Einbindung in die Landschaft erfolgen wird.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Ausführungen zum Artenschutz sind unter Punkt 5.3. ausgeführt.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet werden nur 3 Wohneinheiten entstehen, welche direkt an den vorhandenen Siedlungsbereich anschließen. Diese sind in ortstypischer Bauweise zu errichten. Eine Eingliederung in das vorhandene Landschaftsbild, auch durch die Möglichkeit vorhandene Grünstrukturen zu ergänzen, ist damit gegeben.

Die übrige Umgebung ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Aus den benannten Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

5.4.5 Gesamtbilanzierung - Eingriff

Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Tabelle 6- Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	1.949
Biotopverlust	1.528
Minimierung	-764
Multifunktionaler Gesamteingriff:	2.713

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 2.713 m² KFÄ.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

5.5.1 Externe Kompensationsmaßnahme

Durch die Festlegung geeigneter externer Kompensationsmaßnahmen im Rahmen wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch die vorliegende Planung angestrebt. Es sind geeignete Maßnahmen zu finden um das ermittelte Defizit auszugleichen.

Im Rahmen der Abstimmungen von möglichen externen Kompensationsflächen erfolgte eine Bewertung der Flurstücke 145 und 146 der Flur 001 in der Gemarkung 130723 / Kothendorf. Es wurden 2 Varianten zur Nutzung dieser Flächen für Kompensationszwecke herausgearbeitet. Beide Varianten überschreiten das benötigte Flächenäquivalent für einen vollständigen Ausgleich deutlich.

Die Gemeinde Warsaw hat die Variante 2 als Fläche für Ausgleich und Ersatz bestimmt.



Variante 2- Beräumung mit extensiver Wiesennutzung

Ziel der Kompensationsmaßnahme ist die Herstellung einer Extensivwiese, die sich artenreich entwickeln soll. Die Fläche ist jährlich durch eine 1-2 schürige Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen. Dadurch wird eine Aushagerung des Standortes erreicht. Vorhandenen Ablagerungen und Verschmutzungen auf der Fläche und im Randbereich des Feldgehölzes werden vollständig beseitigt. Langfristig wird sich am Standort aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse ein artenreicher Wiesenbereich entwickeln. Die Herstellung der Maßnahme ist mit jährlichen Pflegeaufwendungen verbunden.

Maßnahmenbewertung

Die Bewertung der Maßnahme erfolgt gemäß Punkt I.6 (Extensivwiese) b der Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung. Es wird ein hochwertiger Lebensraum geschaffen, der vielfältige Funktionen als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat übernehmen wird. In Zusammenhang mit dem Feldgehölz als hochwertiges §20- Biotop wird die Biodiversität des Raumes weiter gesteigert und der Natürlichkeitsgrad erhöht. Das vorhandene Feldgehölz wird zukünftig eine erheblich geringer direkte Beeinträchtigung

aufweisen. Weiterhin erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Mit der Beseitigung der Verschmutzungen und Ablagerungen wird ein unnatürlicher Missstand beseitigt.

Für die Maßnahme wird eine Wertstufe von 2 zu Grunde gelegt. Die Ermittlung des Kompensationswertes erfolgt auf Grundlage der kartierten Bestandsbiotoptypen und des geplanten Entwicklungszieles als Sukzessionsfläche oder als Extensivwiese. Für beide Maßnahmen wird im Hinblick auf die erreichbaren Aufwertungen ein Kompensationswert von 2 verwendet. Ausgenommen bleibt der schon jetzt hochwertige Bereich des Feldgehölzes. Mit der Lage im freien Landschaftsraum sind kaum anthropogene Beeinträchtigungen verbunden. Es wird deshalb eine Leistungsfaktor von 1 verwendet.

Unter den benannten Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass ca. 7.500 m² naturschutzfachlich aufzuwerten sind. Bei einer vollständigen Umsetzung der Maßnahme ergeben sich folgenden Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ):

Kompensationsflächenäquivalent = Fläche x Kompensationswert x Leistungsfaktor

$$7.500 \text{ m}^2 \times 2 \times 1 = 15.000 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$$

Zuordnung der Kompensationsflächenäquivalente

Die Maßnahmen kann in Abhängigkeit vom konkreten Kompensationsbedarf hergestellt werden oder als Ökokontomaßnahme vollständig umgesetzt.

Für den B-Plan Nr. 3 ist nur eine teilweise Umsetzung der Maßnahme notwendig. Dementsprechend würde für die verbleibenden Flächen keine Bewertung erfolgen.

Mit dem Aufbau eines Ökopools könnte die Maßnahme vollständig umgesetzt werden und es würden die verbleibenden Kompensationsflächenäquivalente der Gesamtmaßnahme zur Kompensation anderer Eingriffe zur Verfügung stehen.

Ist der Aufbau eines Ökopools vorgesehen, ist ein gesonderter Antrag nach § 12 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zu stellen. Die Maßnahme muss dafür im Vorfeld mit der uNB abgestimmt werden. Nach Umsetzung der Maßnahme können für weitere Vorhaben die jeweils benötigten Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökopool bereitgestellt werden.

Anderenfalls ist zu klären, ob nur ein Teil der zur Verfügung stehenden Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplans genutzt werden.

5.5.2 Gesamtbilanzierung

Tabelle 8 - Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus: - Entwicklung Extensivwiese (Flurstücke 145 und 146 der Flur 001 in der Gemarkung 130723 / Kothendorf)
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent –Bedarf 2.713 m ² KFÄ	Flächenäquivalent - Planung Maximal möglicher Ausgleich: 15.000 m ² KFÄ vollständiger Ausgleich erreicht mit : 2.713 m ² KFÄ

Durch die angestrebte Kompensationsmaßnahme kann ein vollständiger Ausgleich gesichert werden. Der Aufbau eines Ökopools ist im weiteren Planverfahren zu diskutieren.

5.5.3 Beschreibung der geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Als Begrenzung des Allgemeinen Wohngebietes zur freien Landschaft bzw. zu den Ackerflächen war im Planentwurf eine 5 m breite Anpflanzung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen festgesetzt. Die Gemeinde nimmt von dieser Festsetzung Abstand. Eine festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist für den rückwärtigen Grundstücksbereich nicht länger Gegenstand der Satzung.

Entlang der Kothendorfer Straße sind 1,5 m breite Anpflanzung festgesetzt. Es sind Lücken in der Pflanzung für die Grundstückszufahrten in einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

Unter Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise wird aufgenommen:

Auf den Flurstücken 145 und 146 der Flur 001 in der Gemarkung 130723 / Kothendorf ist eine Extensivwiese, die sich artenreich entwickeln soll, herzustellen. Die Fläche ist jährlich durch eine 1-2 schürige Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen. Dadurch wird eine Aushagerung des Standortes erreicht. Vorhandenen Ablagerungen und Verschmutzungen auf der Fläche und im Randbereich des Feldgehölzes sind vollständig zu beseitigen. Langfristig wird sich am Standort aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse ein artenreicher Wiesenbereich entwickeln. Die Herstellung der Maßnahme ist mit jährlichen Pflegeaufwendungen verbunden.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die aktuellen, d.h. landwirtschaftlichen Nutzungen voraussichtlich bestehen bleiben.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Es werden Flächen genutzt, welche sich direkt an den derzeitigen Siedlungsrand anschließen. Einer Zersiedlung wird dadurch entgegengewirkt.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

8.3 Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr.3 "Am Kindergarten" der Gemeinde Warsow für die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 3 Grundstücken, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermittelt wurden, können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 "Am Kindergarten" wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 31.03.2014 gebilligt.

Warsow, den 12.08.2014

Buller

Gisela Buller
Bürgermeisterin der Gemeinde
Warsow



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Warsow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50