

Begründung Bebauungsplan „Sport- u. Freizeitfläche Warsaw“ 1. Änderung

1. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sport- u. Freizeitfläche Warsaw“ soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1722) geändert worden ist.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Prüfung ergab, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG begründet wird. Weiterhin werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt.

Als dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da der Gebietscharakter mit seiner Sportnutzung unverändert bleibt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe in der Bekanntmachung, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden für die Veränderungen betrachtet. Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht durchzuführen. Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschaffenheit des Planungsgebietes

2.1 Lage

Der Bebauungsplan „**Sport- und Freizeitfläche Warsow**“ befindet sich im Süden der Ortschaft Warsow. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die überwiegende Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport einschließlich Parkplatz und Fußgänger festgesetzt, die restlichen Teile als Bereich mit Aufschüttungen (Ballfangwall) und Flächen mit Pflanzgebot.

3. Erfordernis für die Bebauungsplanänderung

Der Sportverein Warsow braucht auf Grund der stark gestiegenen Mitgliederzahlen und hier im Besonderen im Bereich der Jugendgruppen, ein größeres Vereins- und Funktionsgebäude. Das alte Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und soll für den Zeitraum des Neubaus weiter genutzt werden. Zusätzlich ist die Anlage eines Kleinspielfeldes erforderlich, um mit mehreren Gruppen gleichzeitig arbeiten zu können.

4. Änderungen gegenüber dem derzeitig rechtsgültigen Bebauungsplan

Der Bereich der Änderungen ist im Plan durch eine strich-punkt-punktierte Linie gekennzeichnet. Er umfasst die Vergrößerung und Anpassung des bestehenden Baufensters. Das bestehende Baufenster wird auf die tatsächliche Lage des vorhandenen Vereinsgebäudes angepasst und um den Bereich des geplanten Neubaus nach Norden hin vergrößert. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m ist einzuhalten. Die maximale bebaute Grundfläche wird auf 475 m² begrenzt.

Ausweisung eines zusätzlichen Kleinspielfeldes an der Nord-West-Ecke des Plangebietes.

5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

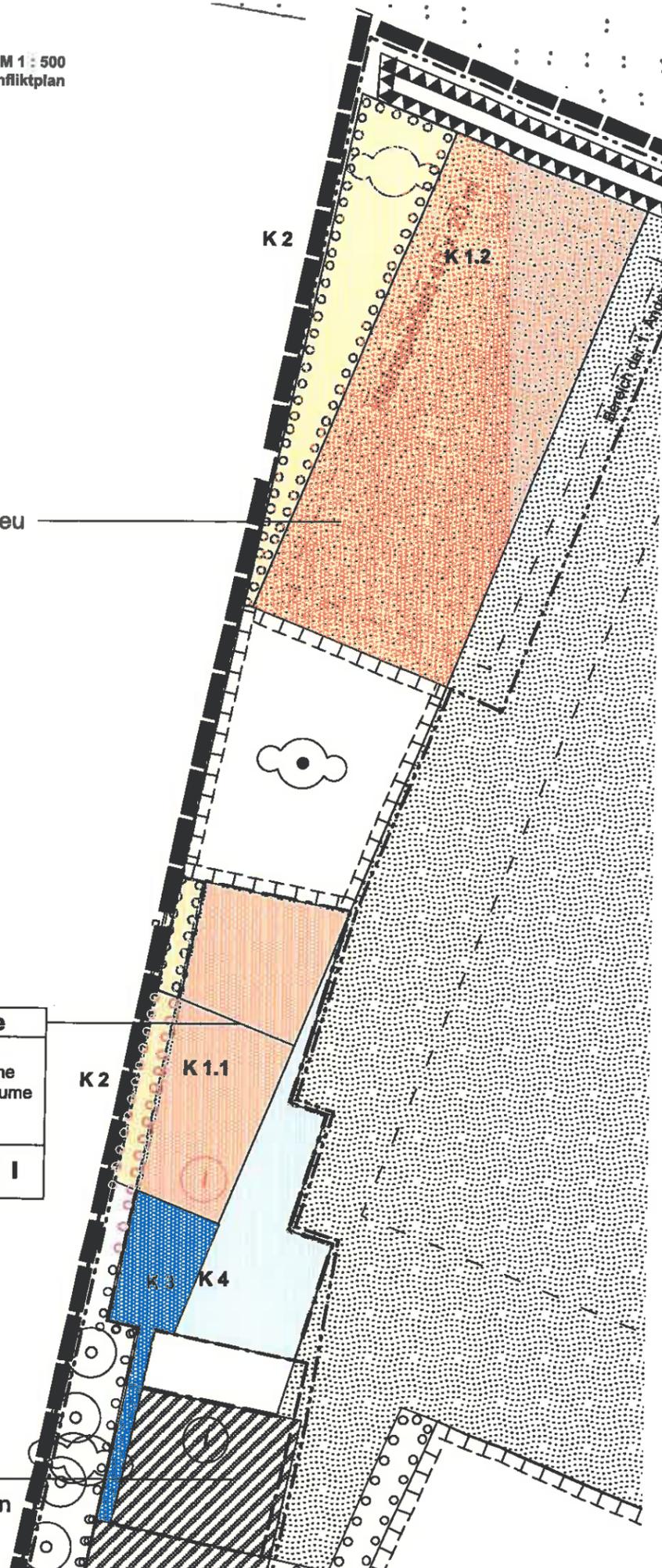
Die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe sind gemäß der: "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern Heft 3/1999) in der Tischvorlage Blatt 2 „Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung“ dargestellt (sh. Blatt 2).

Die Ermittlung des Eingriffes basiert auf der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan "Sport- u. Freizeitanlage Warsow" aus dem Jahr 2002, Teil 4 Umweltbericht. Für die Bestandsbewertung ist von den im B-Plan festgesetzten Biotoptypen ausgegangen worden. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt entsprechend dem "Mecklenburger Modell".

Kleinspielfeld, neu

Vereinsgebäude
zulässig sind:
- Sanitärgebäude /-räume
- Umkleidegebäude /-räume
- zweckgebundene Aufenthaltsräume
GR <= 475 m² | I

Parkplatz, Anpassung an den Bestand



Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung

gem.: "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
(Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern Heft 3/1999)

Zusammenstellung Eingriffe im Plangebiet		Biotoptyp	Fläche, in m²	Wertstufe	Kompensations- erfordernis	Zuschlag Versiegelung	Freiraumbeein- trächtigungs- grad	FAQ
K1.1	Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubbäumen wird bebaut	1.13.1	314,0	2,0	3,0	0,5	0,75	824,3
K1.2	Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubbäumen wird Kunstrasenspielfläche	1.13.1	885,0	2,0	3,0	0,5	0,75	2323,1
K2	Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubbäumen Umwandlung zu einem Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1.13.1	320,0	1,0	2,0		0,75	480,0
K3	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten wird Bebauung	13.2.1-2	79,0	2,0	1,5	0,5	0,75	118,5
K4	Sportplatz wird Bebauung	13.9.1	200,0	1,0	1,5	0,5	1	400,0
Summe			377				Summe:	4146

Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes		Fläche in m²	Wertstufe	Kompensations- erfordernis / Kompensa- tionswertzahl	Freiraumbeein- trächtigungs- grad	FAQ
A 1	Entwicklung einer Extensivwiese (Flurstücke 145 u. 146, Flur 1, Gemarkung Kothendorf)	2763,9	2	2	0,75	4145,9
Summe:						4.146

Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Die Ermittlung des Eingriffes basiert auf der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan "Sport- u. Freizeitanlage Warsaw" aus dem Jahr 2002, Teil 4 Umweltbericht. Für den Bestand ist von den im B-Plan festgesetzten Biotoptypen ausgegangen worden. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt entsprechend dem "Mecklenburger Modell".

Die Kompensation des Eingriffes auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sport- u. Freizeitanlage Warsaw" kann nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Sie erfolgt außerhalb des Plangebietes auf der Ausgleichsfläche "Öko-Konto" in der Gemarkung Kothendorf, Flur 1 auf den Flurstücken 145 u. 146. Für die geplante Planänderung ist ein Kompensationsäquivalent von 4.146 anzurechnen, dies entspricht der Herstellung von ca. 2.765 m² Extensivwiese. Die Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 3 "Am Kindergarten" in der Gemeinde Warsaw als Öko-Kontofläche mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Maßnahme: Beräumung einer Lagerfläche 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. Vorhandene Ablagerungen und Verschmutzungen auf der Fläche um im Randbereich des Feldgehölzes werden vollständig beseitigt.

Lageplan-Luftbild Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes
"Öko-Konto" Ausgleichsfläche Gemarkung Kothendorf, Flur 1 Flurstücken 145 und 146.



Gemeinde Warsaw

Satzung

zum Bebauungsplan
"Sport- und Freizeitanlage Warsaw"
1. Änderung
Fassung vom 2.9. 2016

Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensation des Eingriffes auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sport- u. Freizeitanlage Warsow" kann nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Sie erfolgt außerhalb des Plangebietes auf der Ausgleichsfläche "Öko-Konto" in der Gemarkung Kothendorf, Flur 1 auf den Flurstücken 145 u. 146. Für die geplante Planänderung ist ein Kompensationsäquivalent von 4.146 anzurechnen, dies entspricht der Herstellung von ca. 2.765 m² Extensivwiese.

Die Ausgleichsmaßnahme ist im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 3 "Am Kindergarten" in der Gemeinde Warsow als Öko-Kontofläche mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Maßnahme: Beräumung einer Lagerfläche 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. Vorhandene Ablagerungen und Verschmutzungen auf der Fläche um im Randbereich des Feldgehölzes werden vollständig beseitigt.

6. Bergbauliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“.

Die Bergbauberechtigung bezieht sich auf den tieferen Untergrund und wäre in Abstimmung mit dem Bergamt Stralsund für Bohrungen z.B. für Erdwärme im nachgelagerten Einzelverfahren zu klären.

Warsow, den 8.9.2016



Buller
Bürgermeister/in