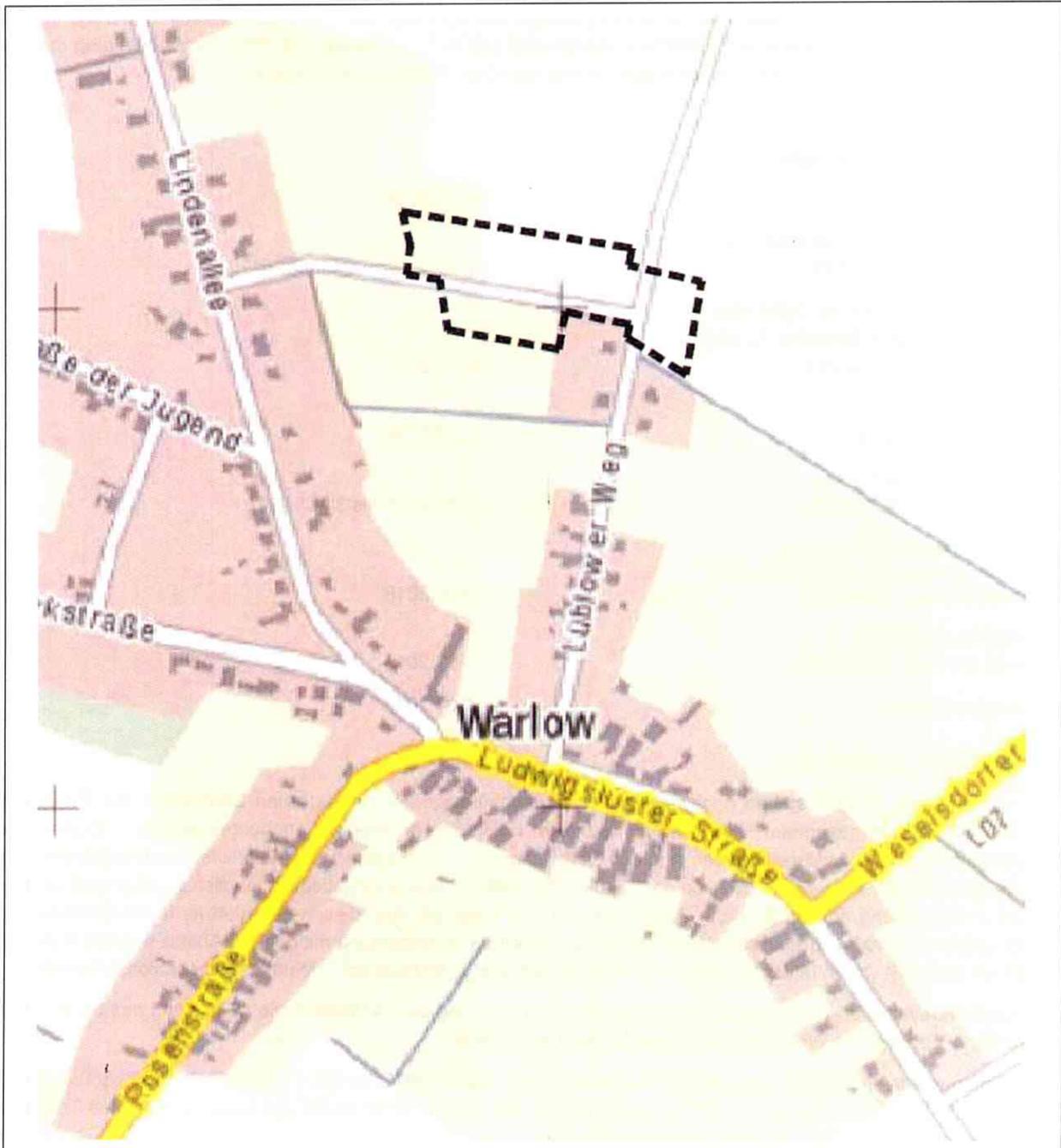


GEMEINDE WARLOW



Bebauungsplan Nr. 4

"Braudscher Weg"

nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10, Abs. 4 BauGB

Dezember 2018

Gemäß § 10 Absatz 3 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr.4 „Braudscher Weg“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ereignisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchem Grund der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	09.08.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	07.11..2017 bis 11.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	10.11.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.04.2018
Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	30.04.2018 bis 31.05.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	25.04.2018
Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	11.07.2018
Satzungsbeschluss	11.07.2018

Anlass der Planaufstellung

In der Gemeinde Warlow stehen nachweislich keine gemeindeeigenen innerörtlichen Bauflächen zur Verfügung. Zur Wohnbebauung geeignete Flächen sind in privatem Eigentum. An einem Wohnbaugrundstück in Warlow fest interessiert sind 11 bauwillige Familien aus der Gemeinde bzw. "Rückkehrer" aus den "alten Bundesländern". Da die Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 1240 m² bis 1980 m² eher ausschließlich ländlich geprägt sind, ist eine negative Auswirkung auf benachbarte Zentralorte nicht zu erwarten. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Braudscher Weg" gemäß § 1 Absatz 3 in Verbindung mit den § 2 Absatz 1 und § 8 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Warlow am 09.08.2017 beschlossen worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warlow hat in ihrer Sitzung am 09.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Braudscher Weg“ der Gemeinde Warlow beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die jetzigen Flurstücke 550/1, 550/2, 550/3, 550/4, 550/5, 550/6, 550/7, 550/8, 550/9, 501/1, 501/2, 501/3, 501/4, 501/5, 501/6, Teilfläche aus 544, 687/1, 687/2, 687/3 und 687/4, sowie einer Teilfläche der Flurstücks 585 der Flur 2 in der Gemarkung Warlow.

Das Planungsgebiet wird von der Landesstraße L 07 über den Lüblower Weg bzw. von der Kreisstraße LUP 34 über die Lindenallee erschlossen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Zum Bebauungsplan Nr. 4 „Braudscher Weg“ wurde für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben.

Bezüglich des Artenschutzes erfolgte als Anlage zum Umweltbericht eine Prüfung, ob bei Planumsetzung voraussichtlich artenschutzrechtliche Verbote berührt sind. Es wurden entsprechende Vorgaben und Hinweise erarbeitet und in die Planzeichnung übernommen, wie bei der Planumsetzung artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden sind.

Als Grundlage für die Wirkungsprognose und die Bestimmung des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung wurde anhand der geplanten Festsetzungen ein Wirkungsprofil der Planung erstellt. Unter Beachtung der möglichen Reichweite dieser Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild wurde als Untersuchungsraum der Umweltprüfung ein Bereich bis zu 300 m um den Geltungsbereich festgelegt.

Zur Ermittlung und Bewertung des Bestandes wurden vorhandene Daten des Landschaftsinformationssystems (LINFOS) des LUNG M-V ausgewertet und im Plangebiet eine Kartierung der Biotoptypen durchgeführt. Für den Artenschutzfachbeitrag wurde für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für Europäische Vogelarten eine Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopausstattung im Plangebiet durchgeführt.

Von dem Bebauungsplan sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Menschen, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der vorgenannten Schutzgüter betroffen, so dass die tatsächlichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter näher zu betrachten sind.

Es findet kein Eingriff in nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope, nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sowie nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihen und Alleen statt.

Der Bebauungsplan führt aufgrund der geplanten Zerstörung von Ackerflächen, Teilen einer Frischweide, eines Laubgebüsches, eines Grabens, von Zierrasens, Teilen einer Siedlungshecke sowie von Ruderalflurbiotopen voraussichtlich zu geringen bzw. mittleren Beeinträchtigungen der Biotope und des Bodens. In Verbindung mit den Eingriffen in den Boden entstehen zugleich Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser durch Versiegelung und Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser. Weiterhin wird ein Graben ohne Ordnung überplant sowie weiterhin die Verlegung des Gewässers 2. Ordnung Nr. 76009/3 erforderlich. Geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen durch die Errichtung von Wohngebäuden, wobei im Umfeld eine gleichartige Vorbelastung vorliegt. Es kommt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V vorgenommen, die in der Anlage 1 zum Umweltbericht dokumentiert ist.

Gemäß Potenzialabschätzung ist im Plangebiet potenziell das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten, Freibrütern der Krautzone sowie Gehölzfreibrütern möglich. Zum Schutz der potenziell im Plangebiet brütenden Vögel vor Verletzung oder Tötung von Individuen bzw. der Zerstörung von aktuell genutzten Fortpflanzungsstätten ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen. Ein dauerhaftes Umsetzungshindernis für den B-Plan oder die Notwendigkeit von artenschutzrechtlichen Befreiungen ergibt sich aus der Anwendung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht.

Durch den B-Plan wird die weitere Versiegelung von ca. 0,56 ha Fläche vorbereitet, auf der die Versickerung von Niederschlagswasser erheblich eingeschränkt wird. Die Böden im Geltungsbereich haben bei der bestehenden Ackernutzung ein hohes Vermögen zur Versickerung und Grundwasserneubildung. Aufgrund der mittleren Tiefenlage des obersten Grundwasserleiters von > 5 - 10 m unter Flur besteht keine besondere Gefährungsdiskposition des obersten Grundwasserleiters gegenüber flächenhaft in den Boden eindringenden Schadstoffen. Es wird nur nicht oder gering verschmutztes Niederschlagswasser direkt zur Versickerung gebracht.

Zu kumulierenden Wirkungen mit anderen Plänen und Projekten kommt es nicht.

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird die Extensivierung von Intensivgrünland zugeordnet.

Zur Überwachung erheblicher, hier nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warlow hat mit seiner Sitzung vom 09.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Braudscher Weg“ der Gemeinde Warlow beschlossen.

Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2017. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Anhand von persönlichen Abstimmungen zwischen dem Aufsteller des Umweltberichtes mit entsprechenden Anlagen und des zuständigen Fachdienstes des Landkreises wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB festgelegt und bearbeitet.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 erfolgte vom 07.11.2017 bis 11.12.2017.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung lagen zusätzlich zu Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht und Anhängen folgende Informationen zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltrelevanten Belangen vor, die eingesehen werden konnten:

Umweltbezogene Informationen zum Naturschutz

- Nach Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG ist für Bebauungspläne mit einer Grundfläche über 2 ha Fläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.. (**Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust – Parchim FD Natur- und Umweltschutz vom 08.01.2018**)

hierzu lagen aus: Begründung zu Pkt. 9. Umweltschutz / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden/Fläche

- Es ist zu Prüfen, ob das Wohngebiet notwendigerweise die hochwertigen Grünlandflächen im Westen in Anspruch nehmen muss. Wir bitten zu prüfen, ob das Gebiet über andere Flächen ausgedehnt werden kann oder vor dem Grünland enden kann.. (**Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust – Parchim FD Natur- und Umweltschutz vom 08.01.2018**)
- Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg- Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. (**Stellungnahme des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 11.12.2017**)

hierzu lagen aus: Umweltbericht zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen
Begründung zu Pkt. 6.2 Altlastenkataster
Begründung zu Pkt. 9.0 Umweltschutz / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Von dem Vorhaben sind die Gewässer 2. Ordnung Nummer: WL 76009 und WL 76009/3 betroffen.
- Gemäß § 38 WHG ist an Gewässer 2.Ordnung der Gewässerschutzstreifen von beidseitig 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. (**Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Elde“ vom 13.11.2017**)

hierzu lagen aus: Umweltbericht zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen
Begründung zu Punkt 4.3 Nutzungsbeschränkungen

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz

- Es liegen keine luft- oder klimarelevanten Informationen vor.
- Allgemeine Aussagen zu den klimatischen Verhältnissen des Untersuchungsraumes beinhaltet der Umweltbericht.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen
Begründung zu Punkt 7.0 Immissions- und Klimaschutz

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Der AFB (Vorentwurf, Stand Okt. 201) mit Arbeitsstand Relevanzprüfung ist nicht prüffähig.
- Die Kompensationsmaßnahmen sind auszuarbeiten und der UNB zur Prüfung vorzulegen. (**Stellungnahme des**

Landkreises Ludwigslust – Parchim FD Natur- und Umweltschutz vom 08.01.2017)

hierzu lagen aus: Umweltbericht zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen,
Anlage 1 zum Umweltbericht Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz
Anlage 2 zum Umweltbericht Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Es liegen keine Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild vor.
- Allgemeine Aussagen zum Landschaftsbild beinhaltet der Umweltbericht.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen,

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

- Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1e vom 26.08.1998 darf der Immissionsrichtwert (außen) in einem Wohngebiet von tags (6.00 - 22.00 Uhr) - 55 dB (A) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr - 40 dB (A) nicht überschritten werden.
- Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26.01.2010 sind einzuhalten.
- Eine Blendwirkungen der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsschicht zu verwenden. **(Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust – Parchim FD Natur- und Umweltschutz vom 08.01.2018)**

hierzu lagen aus: Umweltbericht zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen
Begründung zu Punkt 7.0 Immissions- und Klimaschutz

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bau- und Bodendenkmale. **(Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust – Parchim FD Bauordnung vom 08.01.2018)**

hierzu lagen aus: Umweltbericht zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen
Begründung zu Punkt 4.4 Denkmalschutz

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Der Standort ist verkehrstechnisch bereits erschlossen, sodass weitere Verkehrsflächen für das Vorhaben nicht erforderlich sind.

Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden. Die Planung wird aus Sicht des Naturschutzes (Eingriff/ Schutzgebiete/ Artenschutz) bestätigt. **(Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust – Parchim FD Bauordnung vom 14.06.2018)**

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Gemeinde Warlow wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Am 09.08.2017 hat die Gemeinde Warlow den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 „Braudscher Weg“ gefasst.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit ländlich geprägten Grundstücksgrößen von ca. 1.240 bis 1.980 Quadratmeter soll eine Wohnbebauung entstehen, die sich in das Dorfbild einfügt und der Nachfrage und der Eigenentwicklung der Gemeinde Warlow gerecht wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 25.702 m². Er erstreckt sich auf über die jetzigen Flurstücke 550/1, 550/2, 550/3, 550/4, 550/5, 550/6, 550/7, 550/8, 550/9, 501/1, 501/2, 501/3, 501/4, 501/5, 501/6, Teilfläche aus 544, 687/1, 687/2, 687/3 und 687/4, sowie einer Teilfläche der Flurstücks 585 der Flur 2 in der Gemarkung Warlow.

Für das Planungsgebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,2 festgelegt, welche durch die vorhandene Planung eingehalten wird.

Maßnahmen zum Ausgleich sind Bestandteil des Umweltberichtes und in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum o.g. Vorhaben dargestellt. Die Bilanzierung ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warlow hat den Bebauungsplan Nr.4 „Braudscher Weg“ bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht mit Stand von Juli 2018 am 11.07.2018 als Satzung beschlossen.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand von Juli 2018 wurde am 11.07.2018 gebilligt.

Gemeinde Warlow, den 02.01.2019




Zimmermann
Bürgermeister