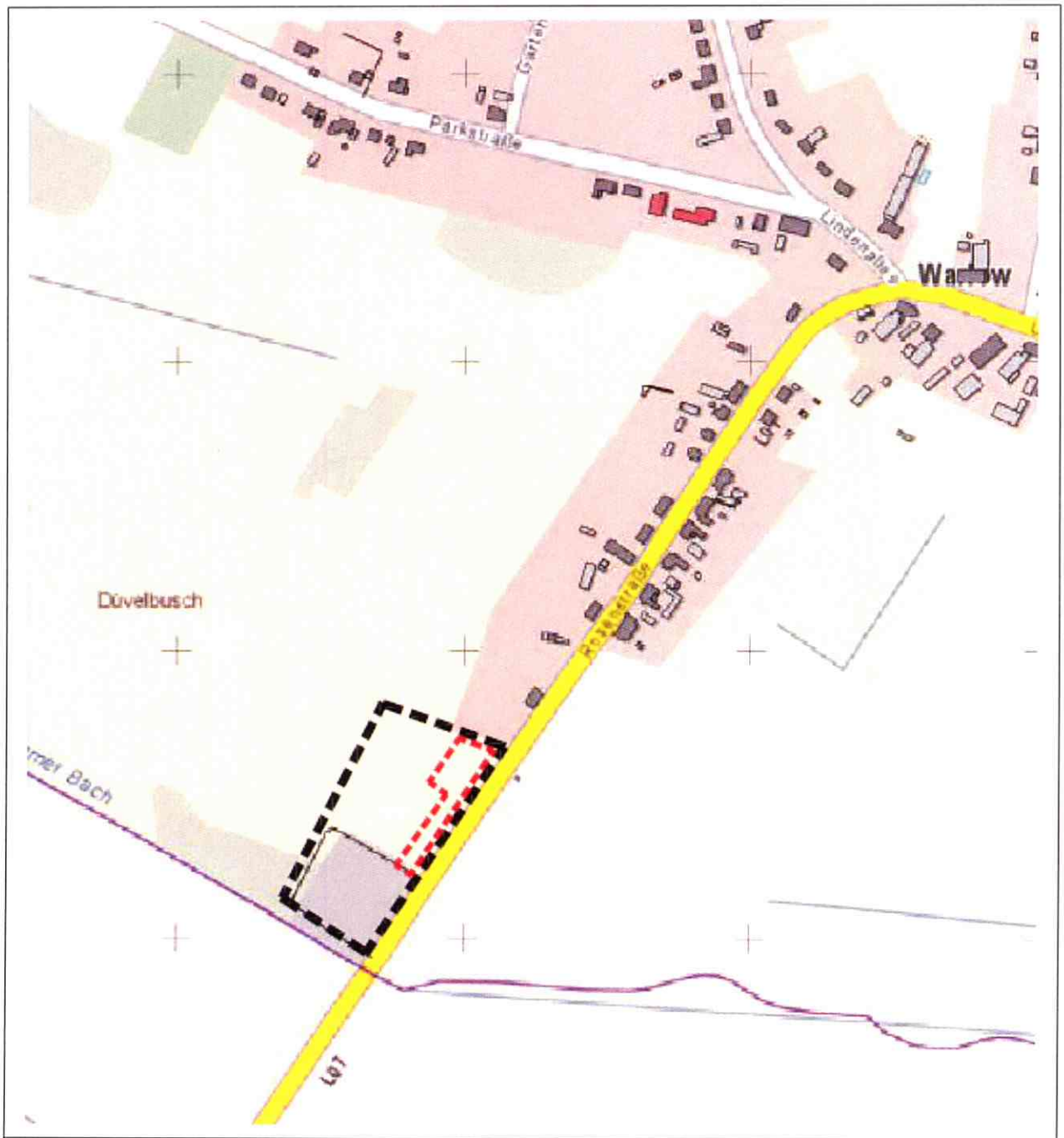
GEMEINDE WARLOW



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Gewerbegebiet an der Rosenstraße"

nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Begründung Entwurf- Satzung **Dezember 2017**

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Entwurf - Satzung

1	**Planungsgrundlagen**	**3**
2	**Anlass der 1. vereinfachten Änderung**	**4**
3	**Änderungen**	**4**
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	4
3.3	Grünordnung	4
4.	**Naturschutzfachliche Betrachtungen**	**4**
4.1.	Bewertung von Natur und Landschaft	4
4.2.	Eingriffe in Natur und Landschaft	4
4.3.	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung	4
4.3.1	Ausgangsdaten	4
4.3.1.1	Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile	4
4.3.1.2	Abgrenzung von Wirkungszonen	4
4.3.1.3	Ermittlung des Freiraum- Beeinträchtigungsgrades	4
4.3.2	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	4
4.3.2.1	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	4
4.3.3	Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	5
4.3.3.2	Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad	5
4.3.4	Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen	5
4.3.4.1	Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen	5
4.3.4.2	Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	5
4.3.5	Berücksichtigung abiotischen Sonderfunktionen	5
4.3.5.1	Boden	5
4.3.5.2	Wasser	5
4.3.5.3	Klima/ Luft	5
4.3.6	Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	5
4.3.7	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	5
4.3.8	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	6
4.3.8.1	Kompensationsmaßnahmen	6
4.3.8.2	Bilanzierung	6
4.3.9	Bemerkungen/ Erläuterungen	6
4.3.10	Zusammenfassung	6
5. Flächenbilanz		**6**

Planzeichnung Entwurf - Satzung

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet an der Rosenstraße" ist mit Ablauf des 02.06.2008 in Kraft getreten. Die Fläche umfasst 1,8887 ha. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB an und wird im Norden durch die Bebauung in der Rosenstraße, im Süden durch den Kummer Bach (Gewässer 2. Ordnung) im Osten durch die Landesstraße L 07 und im Westen durch Ackerland und Wald begrenzt.
In einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 soll die Möglichkeiten für den Lückenschluss des straßenbegleitenden Radweges entlang der L 07 geschaffen werden.
Da die Grundzüge der Planung durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich berührt werden, möchte die Gemeinde für die 1. Änderung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13 BauGB erfüllt sind:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das Verfahren nach § 13 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt durchgeführt:

- Der betroffene Öffentlichkeit wird durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend § 4 Abs. 2 beteiligt.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Die Gemeinde Warlow verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 3 nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Anlass der 1. vereinfachten Änderung

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft ein bereits fertig gestellter, die Landesstraße L 04 begleitender Radweg bis auf Höhe der zweiten Zufahrt zum "Gewerbegeit an der Rosenstraße". Die Fortführung dieses Radweges ist nur im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Im Bebauungsplan ist aber keine Fläche für den öffentlichen Verkehr festgesetzt. Die Änderungen beschränken sich ausschließlich auf die Flächen für die Fortführung des Radweges als Fläche für den öffentlichen Verkehr und die sich nordwestlich daran anschließende öffentliche Grünfläche.
Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 soll nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – durchgeführt werden.
Der Geltungsbereich der Änderungen im Rahmen dieser 1. Änderung wurde in der Planzeichnung durch eine dick gestrichelte schwarze Linie dargestellt.

3. Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im südöstlichen Randbereiches des Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche und nordwestlich daran anschließend eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB als öffentliche Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Für die geplante Bebauung machen sich keine Änderung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen erforderlich. Alle Festsetzungen behalten Gültigkeit.

3.3. Grünordnung

Durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche entfällt eine private Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größe von 695 m². Aufgrund dessen macht sich ein gesonderter Ausgleich erforderlich.

4. Naturschutzfachliche Betrachtungen

4.1. Bewertung von Natur und Landschaft

Hinsichtlich Bewertung von Natur und Landschaft ergeben sich keine Änderungen gegenüber den Bewertungen des Grünordnungsplanes aus November 2007.

4.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundsätzlich bleiben auch hier alle Aussagen und Feststellungen des Grünordnungsplanes aus November 2007 bestehen.
Die Versiegelung von Flächen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es ist mit einer Vollversiegelung 695 m² zu rechnen. Diese Fläche geht zu Kosten einer privaten Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verloren.

4.3 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

(nach Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 1999/ Heft 3)

4.3.1 Ausgangsdaten

4.3.1.1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

s. Pkt. 2 Anlass der 1. vereinfachten Änderung.

4.3.1.2. Abgrenzung von Wirkungszonen

entfällt

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

entfällt

4.3.1.3. Ermittlung des Freiraum- Beeinträchtigungsgrades

Da die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche parallel der vorhandenen Landesstraße L 07 im Abstand von ca. 5 m verläuft, ist Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile zu bereits vorhandenen Störquellen < 50 m (s.a. Pkt. 1 – Kurzbeschreibung). Daraus ergibt sich ein Freiraum- Beeinträchtigungsgrad von 1.

4.3.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

4.3.2.1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1.1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wert-stufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Mehrreihigen Hecke mit Überhältern (Fläche III)	0,07	2	(2 + 0,5) x 0,75	0,131
Gesamt				0,131

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis: keine

1.2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wert-stufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor für Frei-raumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
entfällt				0
Gesamt				0

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis: keine

1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung (ha)	Wert-stufe	Kompensations-erfordernis	Wirkungs--faktor	Flächenäquivalent für Kompensation
entfällt					0
Gesamt					0

Erläuterungen zum Kompensationserfordernis: keine

4.3.3 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

entfällt

4.3.3.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

entfällt

4.3.4. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

4.3.4.1. Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

entfällt

4.3.4.2. Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

entfällt

4.3.5. Berücksichtigung abiotischen Sonderfunktionen

4.3.5.1. Boden

entfällt

4.3.5.2. Wasser

entfällt

4.3.5.3. Klima/ Luft

entfällt

4.3.6 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

entfällt

4.3.7 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Summe:	1.1:	0,131
	1.2:	
	1.3:	
	2.1:	
	2.2:	
	3.1:	
	3.2:	
	4.1:	
	4.2:	
	4.3:	
	5 :	
Gesamtsumme:		0,131

4.3.8 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

4.3.8.1. Kompensationsmaßnahmen:

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (ha)	Wert-stufe	Kompen-sations-wertzahl	Wirkungsfaktor (= Leistungs-faktor)	Flächen-äquivalent
Anpflanzen von Einzelbäumen StU 16/18 53 St., Äquivalent von 25 m²	0,133	2	2	0,5	0,133

Erläuterungen der Maßnahmen (insbesondere bei erhöhter Kompensationswertzahl): keine

4.3.8.2. Bilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus: - Maßnahmen der Biotopneuschaffung
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 0,131	Flächenäquivalent (Planung) 0,133

4.3.9 Bemerkungen/ Erläuterungen

Die Flächenäquivalente des betroffenen Bestandes betragen 0,131 und die der geplanten Kompensationsmaßnahmen 0,133. Damit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

4.3.10 Zusammenfassung

Gemäß des § 14 Abs. 1 und 2 LNatG M- V und des § 8 Abs. 1 und 8 BNatSchG liegt durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Zuge 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet an der Rosenstraße" ein Eingriff in Natur und Landschaft vor.
Als Ausgleich (s.a. Punkt 4.3.2 und 4.3.3) für die Ausweisung der Verkehrsfläche soll außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Pflanzung von Einzelbäumen erfolgen. Der Standort ist entlang des Bauernweges II in der Gemarkung Warlow, Flur 2 auf den Wege- Flurstücken 601 und 604 . Der Bauernweg II ist ein Verbindungsweg zwischen dem Lüblower Weg und der Verlängerung der Lindenallee im nördlichen Gemeindegebiet. Die Gemeinde ist Eigentümerin dieser Flurstücke.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche rechtskräftiger B-Plan	1,8887 ha
Fläche 1. Änderung	0,2770 ha
Entfallende Anpflanzfläche für Bäume	0,0695 ha

6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 13.06.2017 und die öffentlicher Auslegung in der Zeit vom 25.08.2017 bis zum 28.09.2017 statt.
Durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen Bedenken zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet an der Rosenstraße" geäußert. Die geäußerten Anregungen und Hinweise werden bei der weiterführenden Planung beachtet bwz. sind in den Entwurf eingearbeitet worden.
Während der Auslegung vom 25.08.2017 bis zum 28.09.2017 wurden durch die Öffentlichkeit keine Bedenken vorgebracht bzw. zu Protokoll gegeben. Es wurden auch keine Hinweise und Anregungen geben.

Warlow, im 26.07.2018

Bürgermeister
Rainer Zimmermann
Bürgermeister