

**Bebauungsplan Nr. 2 „An den Wiesen“
der Gemeinde Warlow**

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch
(BauGB)**

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit Ablauf des 24.06.09 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchgeführt (§ 2 Absatz 4, §§ 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, mit Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüfter Alternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2 „An den Wiesen“ :

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Bodenschutz	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Versiegelung auf das notwendige Maß beschränken
<i>Berücksichtigung im B-Plan</i>	<i>Verringerung der GRZ von 0,4 auf 0,2, jedes Grundstück nur eine Auffahrt,</i>
Wasserschutz	Schutz des Grundwassers, Schutz des Oberflächenwassers
<i>Berücksichtigung im B-Plan</i>	<i>Regenwasserversickerung über die belebte Bodenzone direkt auf den Grundstücken. Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Straße im Straßenseitenraum, damit kaum Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate, 7 m Schutzstreifen an den Gewässern II. Ordnung</i>

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
<i>Berücksichtigung im B-Plan</i>	<i>Anpflanzung von Hecken und Siedlungsgehölzen, dadurch positive Beeinflussung der Luftqualität durch Feinstaubfilterung, Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005</i>
Natur- und Landschaftsschutz	Vermeidung von erheblicher Auswirkung auf das Landschaftsbild, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
<i>Berücksichtigung im B-Plan</i>	<i>geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Anschluss an die vorhandene Bebauung und durch Ausgleichsmaßnahmen direkt im Plangebiet Biotopverbesserung durch Anlage von Siedlungsgehölzen, Hecken mit Überhältern und Pflanzung von Einzelbäumen, keine Rodung von Bestandsbäumen, bei Bedarf Umsetzung von Vegetationsschutzmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920</i>

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit hatte während der Planung dreimal die Möglichkeit, sich zum Planungsstand zu äußern:

1. Während der ersten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25.07.07 bis zum 28.08.07 zum 1. Entwurf
2. Während der zweiten verkürzten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 02.01.08 bis zum 17.01.08 zum überarbeiteten 2. Entwurf
3. Während der dritten verkürzten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 10.06.08 bis zum 25.06.08 zum überarbeiteten 3. Entwurf.

Während dieser Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden von den Bürgern der Gemeinde keine Anregungen und Bedenken erhoben.

4. Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** wurden nachstehend aufgeführte Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbar-

gemeinden an der Planung beteiligt, in deren Abwägung am 22.06.2007 der
1. Entwurf für den Bebauungsplan erstellt wurde.

a) berücksichtigt wurden Stellungnahmen von:

- dem Landkreis Ludwigslust vom 24.05.07
- dem STAUN Schwerin vom 21.05.07
- dem ZkWAL Ludwigslust vom 08.05.07
- dem Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ Ludwigslust vom 22.05.07
- der Deutschen Telekom AG vom 21.05.07
- der E.ON / Hansegas GmbH Bützow vom 25.04.07
- dem Landesamt für Aufgaben der Polizei, Brand- u.
Katastrophenschutz (Munitionsbergungsdienst) vom 07.05.07
- dem LUNG Güstrow vom 16.05.07
- der Stadt Ludwigslust vom 23.05.07

b) teilweise berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen:

- keine

c) nicht berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen von Behörden, TÖB und
Nachbargemeinden, die k e i n e Bedenken und Anregungen zur Planung geäußert
haben:

- dem Straßenbauamt Schwerin vom 04.05.07
- dem Landesamt für Denkmalpflege M-V vom 10.05.07
- dem Amt für Landwirtschaft Wittenburg vom 03.05.07
- dem Forstamt Ludwigslust vom 16.05.07
- dem Bergamt Stralsund vom 08.05.07
- dem Gewerbeaufsichtsamt Schwerin vom 03.05.07
- der Gemeinde Picher vom 29.05.07
- der Gemeinde Lüblow vom 26.04.07

d) folgende am Verfahren beteiligte Behörden, TÖB und Nachbargemeinden haben
k e i n e Stellungnahme in der vorgesehenen Frist abgegeben:

- WEMAG AG Schwerin
- SITA/ SWR Ludwigslust
- Finanzamt Hagenow
- Verbundnetz Gas AG Leipzig
- Gemeinde Kummer

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25.07.07 bis zum 28.08.07
wurden die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie
Nachbargemeinden mit Schreiben vom 06.07.2007 über die 1. öffentliche Auslegung
schriftlich informiert und zur erneuten Stellungnahme aufgefordert. Während der 1.
öffentlichen Auslegung wurden nachfolgend aufgeführte Behörden und TÖB an der
Planung beteiligt. Im Rahmen der Abwägung am 16.11.2007 dieser Stellungnahmen
wurden die vorgebrachten Anregungen geprüft und in die Planung eingearbeitet.

a) berücksichtigt wurden Anregungen aus folgenden Stellungnahmen:

- dem Landkreis Ludwigslust vom 04.09.07
- dem STAUN Schwerin vom 26.07.07
- dem Straßenbauamt Schwerin vom 23.07.07
- dem ZkWAL Ludwigslust vom 16.07.07.
- dem Wasser- und Bodenverband Ludwigslust vom 09.07.07.
- der WEMAG AG Schwerin vom 07.08.07
- der Deutschen Telekom AG vom 03.09.07
- dem Landesamt für Denkmalpflege M-V vom 19.07.07
- der Stadt Ludwigslust vom 30.07.07.

b) teilweise berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen:

- keine

c) nicht berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen beteiligter Behörden, TÖB sowie Nachbargemeinden, die keine Bedenken und Anregungen zur Planung hatten:

- E.ON / Hansegas GmbH Bützow vom 12.07.07.
- Amt für Landwirtschaft Wittenburg vom 19.07.07
- Verbundnetz Gas AG Leipzig vom 18.07.07.
- Forstamt Ludwigslust vom 12.07.07
- Bergamt Stralsund vom 20.07.07
- LUNG Güstrow vom 20.07.07
- Gewerbeaufsichtsamt Schwerin vom 09.07.07
- Gemeinde Picher vom 30.10.07
- Gemeinde Lüblow vom 10.07.07

d) folgende am Verfahren beteiligte Behörden, TÖB und Nachbargemeinden haben keine bzw. keine erneute Stellungnahme abgegeben:

- SITA / SWR Ludwigslust
- Finanzamt Hagenow
- Landesamt für Aufgaben der Polizei, Katastrophenschutz M-V (Munitionsbergungsdienst)
- Gemeinde Kummer

Aufgrund von Änderungen in der Planung im Ergebnis der Abwägung machte sich eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Dies wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.11.2007 beschlossen und die **2. verkürzte öffentliche Auslegung** erfolgte in der Zeit vom 02.01.08 bis zum 17.01.08. Hierüber wurden alle berührten Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 03.01.08 schriftlich informiert und zu einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der hierzu erfolgten erneute Abwägung in der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.02.08 wurden die vorgebrachten Anregungen erneut geprüft, untereinander abgewogen und wie folgt in der Änderung der Planung berücksichtigt:

a) berücksichtigt wurden Anregungen aus folgenden Stellungnahmen:

- dem Landkreis Ludwigslust vom 16.01.08
- dem STAUN Schwerin vom 21.01.08
- dem ZkWAL Ludwigslust vom 10.01.08
- dem Wasser- und Bodenverband Ludwigslust vom 14.01.08
- der Deutschen Telekom AG vom 11.01.08
- der E.ON / Hansegas GmbH Bützow vom 21.12.07
- dem Landesamt für Denkmalpflege M-V vom 09.01.08
- Gewerbeaufsichtsamt Schwerin vom 16.01.08
- Stadt Ludwigslust vom 11.01.08

b) teilweise berücksichtigt wurden Stellungnahmen von:

- keine

c) nicht berücksichtigt wurden Stellungnahmen nachfolgende beteiligter Behörden, TÖB und Nachbargemeinden, die keine Anregungen oder Bedenken zur Planung erhoben haben:

- Verbundnetz Gas AG Leipzig vom 07.01.08
- Forstamt Ludwigslust vom 08.01.08
- Bergamt Stralsund vom 09.01.08
- LUNG Güstrow vom 28.01.08
- Gemeinde Picher vom 11.01.08
- Gemeinde Lüblow vom 02.01.08

d) folgende am Verfahren beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben keine bzw. keine erneute Stellungnahme abgegeben:

- Straßenbauamt Schwerin
- WEMAG AG Schwerin
- Umwelt Service MV Ludwigslust
- Amt für Landwirtschaft Wittenburg
- Finanzamt Hagenow
- Landesamt für Katastrophenschutz MV (Munitionsbergungsdienst)
- Gemeinde Kummer

Aufgrund weiterer Änderungen auf Grund von Stellungnahmen in Fragen der Schmutzwasserbeseitigung (keine Versickerung und demzufolge Einleitung des gereinigten Schmutzwassers in den Vorfluter) erfolgte eine weitere verkürzte öffentliche Auslegung (**3. Auslegung**) in der Zeit vom 10.06.08 bis zum 25.06.2008. Hierzu erfolgte ebenfalls eine erneute Abwägung am 11.07.08:

a) berücksichtigt wurden Anregungen von folgende Behörden, TÖB und Nachbargemeinden:

- dem Landkreis Ludwigslust vom 23.06.08
- dem STAUN Schwerin vom 26.06.08
- der E.ON / Hansegas GmbH Bützow

b) teilweise berücksichtigt wurden Stellungnahmen von:

- keine

c) nicht berücksichtigt wurden Stellungnahmen von Behörden, TÖB und Nachbargemeinden die keine bzw. keine erneuten Anregungen zur Planung hatten bzw. auf bisherige Stellungnahmen verwiesen haben, die bereits in der Planung berücksichtigt wurden:

- dem Straßenbauamt Schwerin vom 13.06.08
- dem ZkWAL Ludwigslust vom 05.06.08
- der WEMAG AG Schwerin vom 11.06.08
- der Deutschen Telekom AG vom 20.06.08
- dem Landesamt für Denkmalpflege MV vom 24.06.08
- dem Amt für Landwirtschaft Wittenburg vom 17.06.08
- dem Finanzamt Hagenow vom 11.06.08
- der GDMcom Leipzig für Verbundnetz Gas AG vom 17.06.08
- dem Forstamt Ludwigslust vom 11.06.08
- dem Bergamt Stralsund vom 16.06.08
- dem LUNG Güstrow vom 06.06.08
- der Gemeinde Lüblow vom 10.06.08

d) folgende am Verfahren beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben keine bzw. keine erneute Stellungnahme abgegeben:

- Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ Ludwigslust
- Umwelt Service Ludwigslust
- Munitionsbergungsdienst MV
- Amt für Arbeitsschutz Schwerin
- Stadt Ludwigslust
- Gemeinde Kummer
- Gemeinde Picher

Nachfolgend wird auf die **wesentlichen Stellungnahmen** eingegangen, welche Anregungen und Hinweise zum Planungsinhalt vorgebracht haben. Dabei wurden alle eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der drei öffentlichen Auslegungen der Planung berücksichtigt.

Stellungnahmen

Art und Weise der Berücksichtigung

Hinweise der Bauleitplanung des Landkreises zu planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung

alle Hinweise zu planungsrechtlichen und baurechtlichen Fragen wurden in der Planung berücksichtigt und in die Planzeichnung, dem Text Teil B und in die Begründung aufgenommen

Hinweise zum Lärmschutz in allgemeinen Wohngebieten

Hinweise wurden in die Begründung zur Planung aufgenommen

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet und zum Umweltbericht (Hinweise des Bauministeriums beachten) sowie zum Artenschutz	Hinweise wurden im Bebauungsplan, im Grünordnungsplan sowie bei der Erarbeitung des Umweltberichtes durch den hinzugezogenen Landschaftsplaner beachtet
Hinweise zu Gewässern II. Ordnung im Plangebiet, Umverlegung eines Teils des Gewässers, Besonderheiten im 7m-Schutzstreifen und zur Einleitung von gereinigtem Schmutzwasser in ein Gewässer II. Ordnung	Hinweise wurden grundlegend geprüft, mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt und in der Planung berücksichtigt
Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken und Prüfung der Versickerung von gereinigtem Schmutzwasser	Hierzu wurden Daten des LUNG und zusätzlich ein Bodengutachten des Zweckverbandes Ludwigslust hinzugezogen und festgestellt, dass eine Versickerung von gereinigtem Schmutzwasser nur bedingt möglich ist, deshalb Umplanung mit Einleitung in den Vorfluter
Hinweise der Versorgungsträger (WEMAG, Telekom, ZkWAL und E.ON/Hansegas zu Versorgungsleistungen im Plangebiet	alle Hinweise zu Versorgungsleistungen wurden in der Planung berücksichtigt
Hinweise zur Löschwasserversorgung im Plangebiet	Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung ist zusätzlich in der Nähe des Plangebietes der Bau eines Flachspiegelbrunnens vorgesehen worden
Hinweise zu möglichen Munitionsfunden bei Erdarbeiten, wobei im Landesamt keine Hinweise auf ein Kampfmittel vorhanden sind	Hinweise wurden in die Begründung zum B- Plan aufgenommen
die Stadt Ludwigslust sieht sich durch die Ausweisung von 15 geplanten EFH als Mittelzentrum beeinträchtigt	im Verlaufe der Planung wurde die Anzahl der Grundstücke auf 8 – 10 WE reduziert, welches der Entwicklung der Gemeinde entspricht (Bestätigung durch das Amt für Raumordnung Schwerin)

4. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Nr. 2 „An den Wiesen“, dient der weiteren Ausweisung von dringend benötigten Wohnbauflächen in der Gemeinde Warlow. Andere Planungsalternativen bestehen z.Zt. nicht, da die vorhandene Ortslage (Satzungsgebiet nach § 34 BauGB) bereits bebaut ist und keine Baulücken die als Wohnbauland genutzt werden können vorhanden sind. Im Bereich des Lüblower Weges sind bereits in den letzten Jahren einige Eigenheime entstanden und das Baugebiet des B-Planes fügt sich gut an die vorhandene Bebauung und in das Landschaftsbild ein. Bereits in der Planungsphase – Erreichen Stand § 33 BauGB sind bereits zwei Bauanträge im Plangebiet gestellt worden.

Warlow, den 23.07.09


Zimmermann
Bürgermeister

