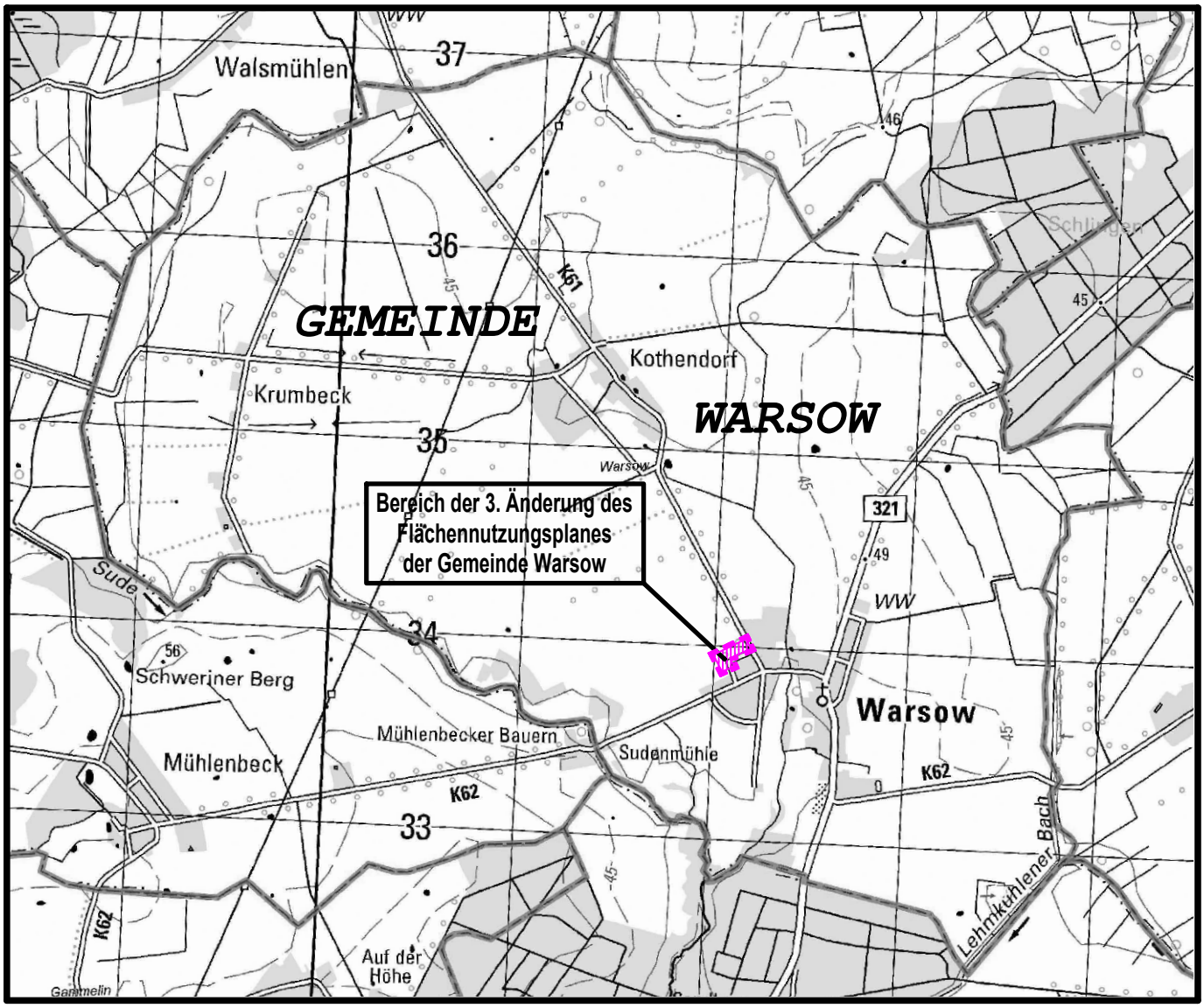
BEGRÜNDUNG
ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WARSOW



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 27. Juni 2013

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow für den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Kindergarten" in der Gemeinde Warsow

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 3

1. Allgemeines 3

1.1 Vorbemerkung 3
1.2 Rechtsgrundlagen 3
1.3 Kartengrundlagen 4
1.4 Bestandteile der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 4
1.5 Quellenverzeichnis 4
1.6 Gründe und Ziele für die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 4

2. Einordnung in übergeordnete Planungen 5

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm 5
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 5
2.3 Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 6
2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 6
2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte 6
2.6 Raumordnerische Bewertung 6

3. Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme 7

3.1 Innerhalb des Plangebietes 7
3.2 In der näheren Umgebung des Plangebietes 8

4. Darlegung zu dem Teilbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 8

4.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung 8
4.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 3. Änderung 8
4.3 Begründung des Planungsziels 12
4.4 Ver- und Entsorgung 13
4.4.1 Trinkwasserversorgung 13
4.4.2 Schmutzwasserableitung 13
4.4.3 Niederschlagswasser 13
4.4.4 Brandschutz/ Löschwasser 14
4.4.5 Energieversorgung 14
4.4.6 Telekommunikation 15
4.4.7 Abfall 16
4.5 Verkehrliche Erschließung 16
4.6 Belange des Immissionsschutzes 16

5. Flächenbilanz 16

5.1 Flächenbilanz für bisherige Darstellung 16
5.2 Flächenbilanz für Entwicklungsziel 17

6. Hinweise 17

6.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 17
6.2 Bergbauberechtigungen 18
6.2 Katastrophenschutz 19

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 20

1. Anlass und Aufgabenstellung 20

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 20

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 21

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte 21

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 22

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 22
5.1.1 Bewertungsmethodik 22
5.1.2 Vorbelastungen 23
5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange 24
5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 29
5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen 29
5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote 29
5.3.3 Relevanzprüfung 30
5.3.4 Auswirkungen des Vorhabens 35
5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 36
5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 37
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt 38

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 39

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 39

8. Zusätzliche Angaben 39

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken 39
8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen 39
8.3 Zusammenfassung 39

TEIL 3 Ausfertigung 41

1. Beschluss über die Begründung 41

2. Arbeitsvermerke 41

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in Warsow erfolgt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Im Vorfeld wurde eine Schalluntersuchung durchgeführt. Dabei wurde die städtebauliche Gesamtsituation betrachtet. Flächen beidseits der Kothendorfer Straße wurden mit ihren Nutzungsansprüchen in die Betrachtung einbezogen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung auf Flächen östlich der Kothendorfer Straße ist eine Gliederung der Flächen im Flächennutzungsplan nach gemischten Bauflächen in der Kothendorfer Straße und Wohnbauflächen mit größerem Abstand zu gewerblich genutzten Flächen vorzusehen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. 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.

1.3 Kartengrundlagen

Als Grundlage für die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow wird die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet genutzt.

Die Änderungsabsichten für den umgrenzten Änderungsbereich der 3. Änderung sind sowohl im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als auch im Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung dargestellt. Somit ist eine vergleichende Betrachtung möglich.

1.4 Bestandteile der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Änderung. Der Änderungsbereich ist sowohl für die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes als auch für die Planziele dargestellt. Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

1.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Warsow werden folgende Unterlagen zugrunde gelegt:

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionale Raumentwicklungsprogramm „Westmecklenburg“ (RREP WM) vom November 2011
- Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP), letzte Fortschreibung von 2003
- Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung – April 2007
- Flächennutzungsplan für die Gemeinde Warsow,
- die Zielsetzungen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 3.

1.6 Gründe und Ziele für die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgestellt, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Neubebauung in Warsow zu schaffen.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

2.1 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 Warsow 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 Warsow ist ein FFH-Gebiet verzeichnet.
- Die Gemeinde ist durch ein großräumiges Straßennetz erschlossen.
- Die Gemeinde ist dem strukturschwachen Ländlichen Raum zugeordnet.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

- Die Gemeinde Warsow 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 Warsow ist über das großräumige Straßennetz der B321 erschlossen. Die Gemeinde befindet sich auf der Entwicklungsachse zwischen Madgeburg und Wismar.
- Nördlich bzw. Nordwestlich der Gemeinde verläuft ein Infrastrukturkorridor.
- Im Norden, Westen und im Süden der Gemeinde Warsow sind Bereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.
- Warsow 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 Gesamtraum 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 Verbundsstrukturen konkretisiert und zu einem

landesweiten Biotopverbundssystem vernetzt werden. Diese soll durch die Flächen des regionalen Bioverbundes untersetzt werden."

2.3 Gutachterliches 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.

2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Der Gutachterliche Landschaftsrahmensplan 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 Gebiet 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.

2.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird durch den Bebauungsplan Nr. 3 und die damit verbundene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow von keinen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und –objekten ausgegangen.

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

2.6 Raumordnerische Bewertung

Der Gemeinde Warsow liegt die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vor.

„ Die Gemeinde Warrsow 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 Warsow 631 Einwohner registriert werden. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kindergarten“ zu betrachten. Es ist festzustellen, dass die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgeht.
Die Gemeinde Warsow 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 Warsow 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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes um einen diesbezüglichen Nachweis zu ergänzen. Dabei sind bestehende Baulücken in vorhandenen Bauleitplanungen und innerhalb der Ortslagen der Gemeinde Warsow einzubeziehen."

Die Gemeinde hat die Baulücken überprüft. In der Tat stehen einzelne Baulücken für eine mögliche Bebauung durchaus als Potential zur Verfügung. Da jedoch keine Einflussnahme auf den Erwerb von Grundstücken gegeben ist, geht die Gemeinde davon aus, dass eine kurzfristige Bereitstellung dieser Flächen für eine Bebauung nicht möglich ist. Deshalb wird es zwingend notwendig, Flächen, die auch verfügbar sind, für eine Bebauung vorzubereiten, um den Anforderungen an die Gemeinde für die Bereitstellung von Grundstücken zu entsprechen. Lücken, die an der Bundesstraße für eine Bebauung vorhanden wären, werden von potentiellen Antragstellern nicht genutzt, weil hier davon ausgegangen wird, dass nicht ausreichend gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse bzw. Wohnqualität gesichert wird. Der vorhandene Standort zeichnet sich dadurch aus, dass vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Die Anlagen der Ver-und Entsorgung müssen lediglich verlängert werden; Grundstücksanschlüsse genügen. Eine vorhandene Straße bzw. Straßenverkehrsfläche kann genutzt werden. Eine beidseitige Bebauung entlang der Straße wird gesichert.

3. Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme

Es ist zu beachten, dass der Änderungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes größer ist als der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Kindergarten", um damit die künftigen Planungsabsichten der Gemeinde Warsow darzustellen.
Die zusätzlichen Bereiche im Änderungsbereich sind in ihrer Beschaffenheit denen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 beschriebenen sehr ähnlich.

3.1 Innerhalb des Plangebietes

Der hier zu betrachtende Änderungsbereich befindet sich westlich des Siedlungsgefüges der Gemeinde Warsow.

Der Änderungsbereich wird durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt.

An der östlichen bzw. südöstlichen Änderungsbereichsgrenze befinden sich die verkehrlichen Erschließungen Kothendorfer Straße und Birkenweg zum Teil innerhalb des zu betrachtenden Änderungsbereiches. Diese werden größtenteils von Gehölzpflanzungen begleitet.

3.2 In der näheren 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.

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

An der östlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Pflaumenallee. Beeinträchtigungen sind nicht vorgesehen.

4. Darlegung zu dem Teilbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Bisher sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

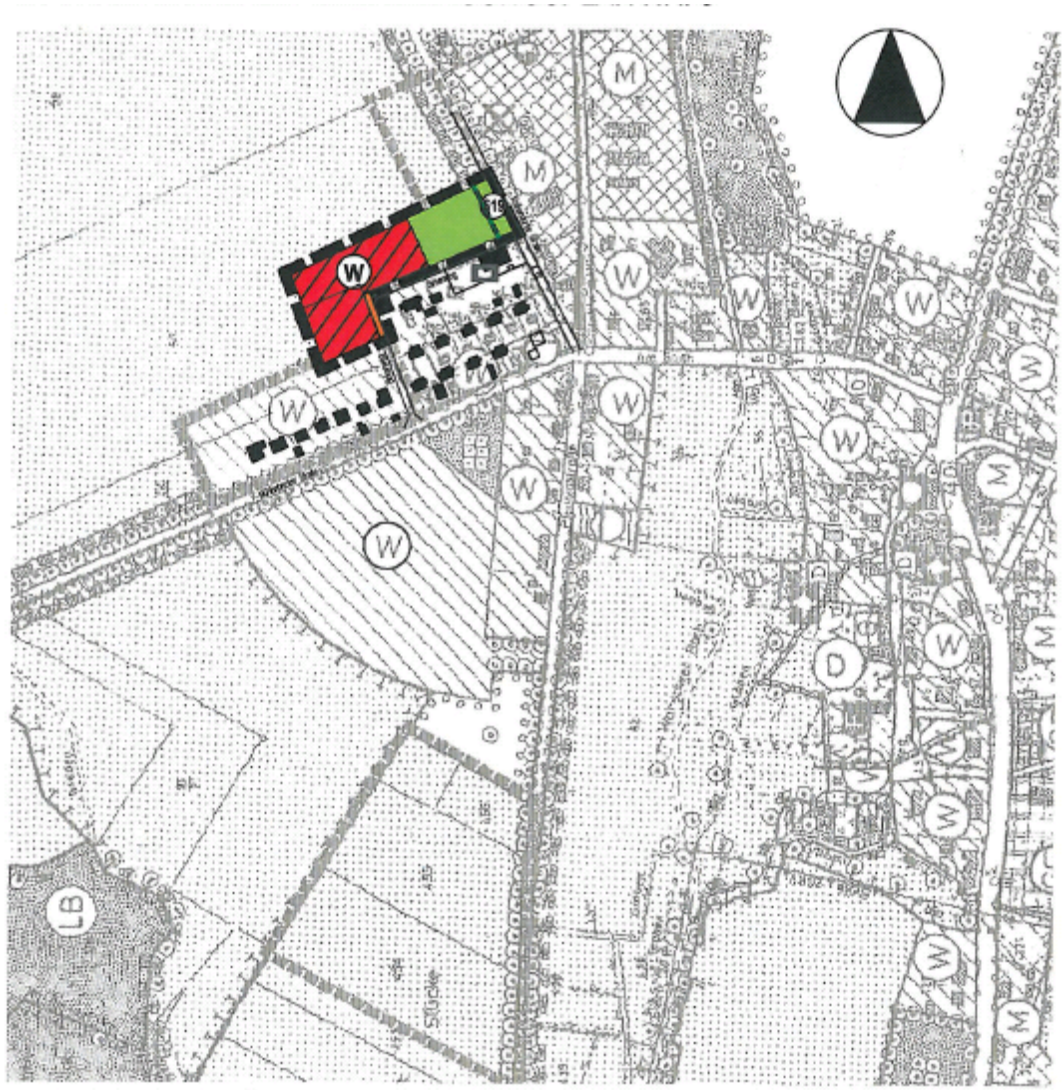
4.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 3. Änderung

Zukünftig sind im Flächennutzungsplan Flächen für bauliche Entwicklungen am Birkenweg berücksichtigt. Es werden Flächen für die bauliche Nutzung vorbereitet. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden Flächen als gemischte Bauflächen an der Kothendorfer Straße und als Wohnbauflächen unmittelbar am Birkenweg und mit ausreichender Entfernung zu gewerblich genutzten Grundstücken dargestellt.

Im Zusammenhang mit der planerischen Konfliktbewältigung stellt die Gemeinde Warsow Bauflächen für die bauliche Entwicklung dar. Neben Flächen, die als Wohnbauflächen mit der Zielrichtung des allgemeinen Wohngebietes dargestellt werden, sind im Bereich der Kothendorfer Straße Mischgebiete dargestellt. Die Mischgebiete können gemäß Schallgutachten nur zum Teil genutzt werden, da Auswirkungen des gegenüberliegenden gewerblichen Bereiches zu beachten sind. Insofern besteht hier eine limitierende Nutzungsmöglichkeit. Die Nutzungsmöglichkeiten für die Flächen sind somit aufgrund der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung eingeschränkt. Eine Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt mit der Kennzeichnung, dass Maßnahmen zum Schutz vor Umweltbeeinträchtigungen vorzusehen sind. Eine planerische Konfliktbewältigung hat vor verbindlicher planungsrechtlicher Regelung bzw. vor Realisierung von Vorhaben zu erfolgen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow hat verschiedene Varianten diskutiert.

Diese Varianten werden entsprechend in die Unterlagen eingefügt. Es handelt sich um Flächen, die von der Gemeinde betrachtet wurden, weil die Werte des ausreichenden Schallschutzes derzeit nicht eingehalten werden können.

Variante A:
Für die Flächen, die als Gemischte Bauflächen im Vorentwurfsverfahren dargestellt sind, werden Grünflächen dargestellt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — Par. 5 (2) 1 BauGB

W — Wohnbauflächen (gem. Par. 1 (1) 1 BauNVO)

M — Gemischte Bauflächen (gem. Par. 1 (1) 2 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE — Par. 5 (2) 3 BauGB

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT — Par. 5 (2) 10 BauGB, Par. 5 (4) 10 BauGB

§19 — Fläche mit naturschutzrechtlichen Festsetzungen, geschützte Allee nach § 19 NatSchAG M-V

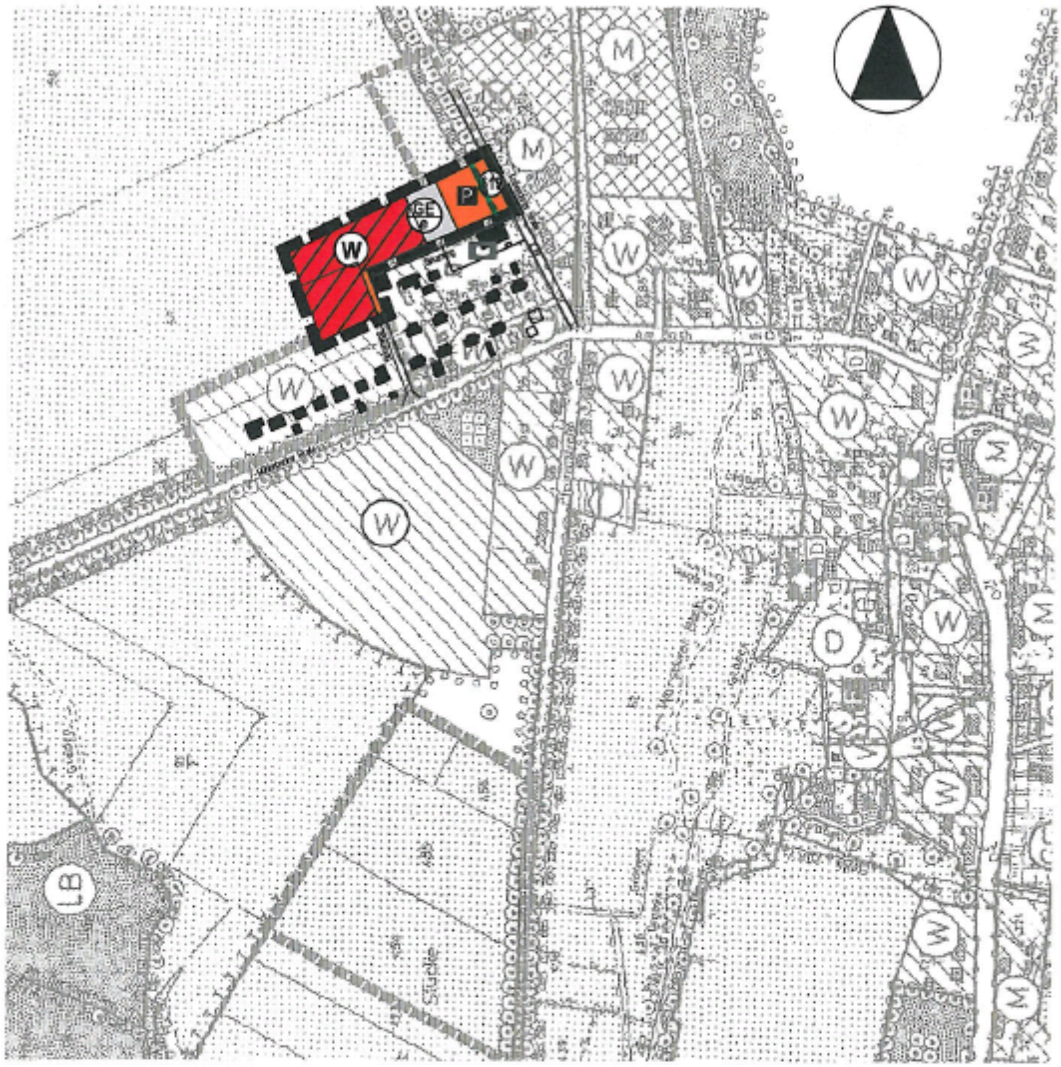
SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow

VARIANTE A

~~Gemischte Baufläche~~ ⇒ Grünfläche

Variante B:
Für Flächen, die im Vorentwurfsverfahren als Gemischte Bauflächen dargestellt waren, werden zur Straße hin Parkplätze, die zur Absicherung des Bedarfs aus der Kita genutzt werden könnten und für das einzelne bebaubare Grundstück eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. ein Grundstück als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.



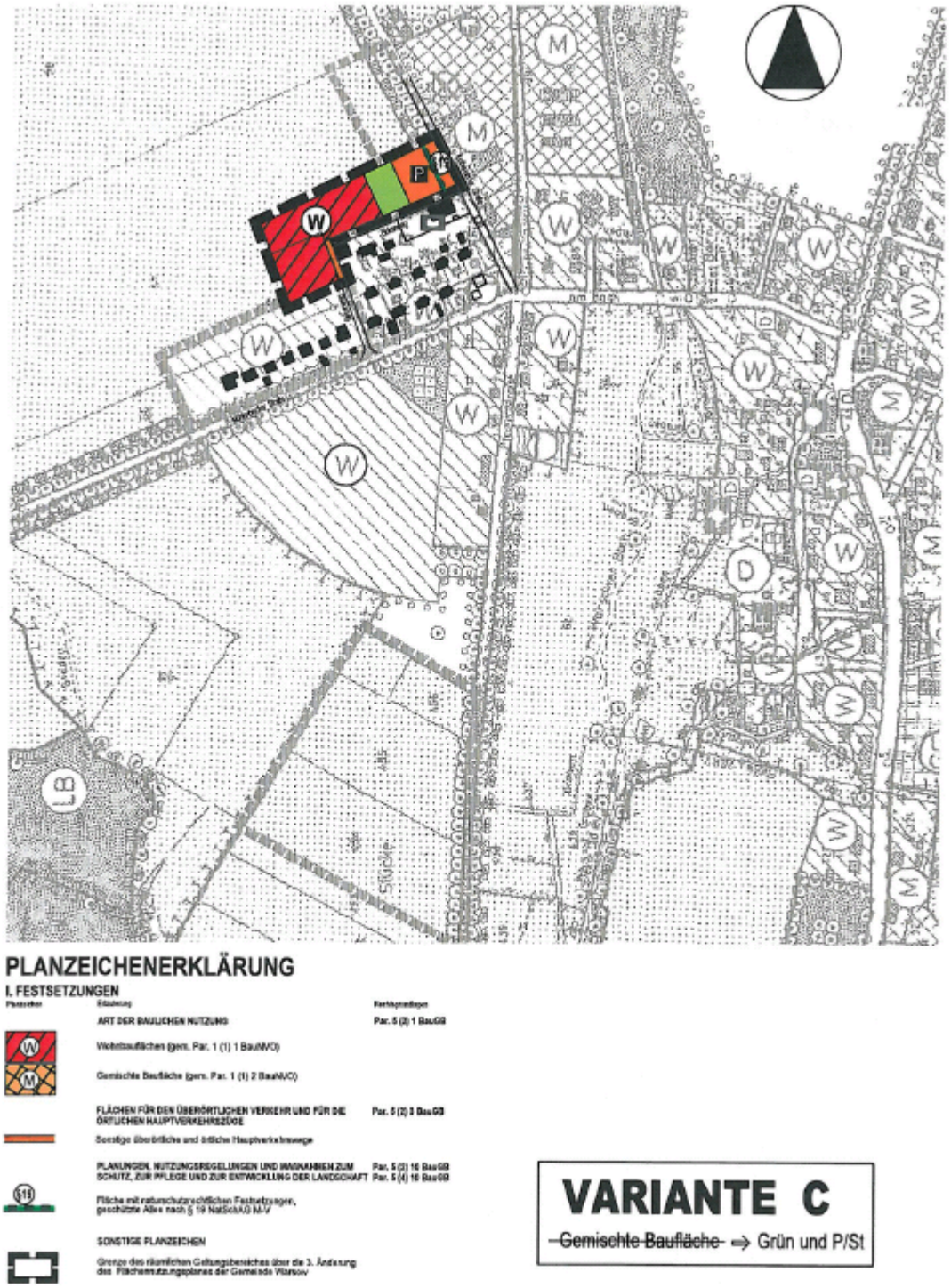
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 5 (2) 1 BauGB
W / M	Wohnbauflächen (gem. Par. 1 (1) 1 BauNVO) Gemischte Bauflächen (gem. Par. 1 (1) 2 BauNVO)	
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE	Par. 5 (2) 3 BauGB
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	Par. 5 (2) 10 BauGB Par. 5 (4) 10 BauGB
§18	Fläche mit naturschutzrechtlichen Festsetzungen, geschützte Allee nach § 19 NatSchAG M-V	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow	

VARIANTE B
~~Gemischte Baufläche~~ ⇨ GEe und P/St

Variante C:
Für die im Vorentwurfsverfahren als Gemischte Bauflächen dargestellten Flächen werden zur Kothendorfer Straße hin Flächen für den ruhenden Verkehr und als Abschirmung zur Wohnbaufläche Grünflächen dargestellt. Es gäbe noch die Variante, auf die Flächen insgesamt zu verzichten.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — Par. 5 (2) 1 BauGB

Wohnbauflächen (gem. Par. 1 (1) 1 BauNVO)

Gemischte Baufläche (gem. Par. 1 (1) 2 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE — Par. 5 (2) 3 BauGB

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT — Par. 5 (2) 10 BauGB, Par. 5 (4) 10 BauGB

§19 Fläche mit naturschutzrechtlichen Festsetzungen, geschützte Allee nach § 19 NatSchAG M-V

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow

VARIANTE C

~~Gemischte Baufläche~~ ⇒ Grün und P/St

Die Gemeinde hat sich mit diesen Varianten zur Flächendarstellung auseinandergesetzt. Variante B wurde entsprechend erstellt, weil eine Durchmischung bei Ausschluss der derzeit vom Lärm beeinflussten Flächen nicht mehr gegeben wäre. Eine Nutzungsmischung wäre nicht mehr darzustellen gewesen.

Unter Berücksichtigung der Langfristigkeit des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde entschieden, die Flächen weiterhin als Gemischte Bauflächen darzustellen. Die Darstellung wird mit der Auflage versehen, dass die Flächen erst in Anspruch genommen werden, wenn immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht mehr vorhanden sind.

Innerhalb der laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächenermittlungen vorgenommen:

Vor der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich folgende Flächenbilanzen:

Straßenverkehrsfläche	225 m²
Flächen für die Landwirtschaft	10.980 m²
Summe	11.205 m²

Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich folgende Flächenbilanzen:

Straßenverkehrsfläche	225 m²
Flächen als Wohnbauflächen	8.302 m²
Flächen als gemischte Bauflächen	2.678 m²
Summe	11.205 m²

Flächen, für die ein immissionsschutzrechtlicher Vorbehalt gilt, werden als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes umgrenzt.

4.3 Begründung des Planungsziels

Die Gemeinde Warsow stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes auf, um Flächen für die bauliche Nutzung vorzubereiten. Die Flächen entsprechen den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich des Maßes der Inanspruchnahme. Die Gemeinde benötigt für ihre zukünftige Entwicklung Flächen für eine Neubebauung.

Die Gemeinde nimmt nur diejenigen Flächen, die zur Absicherung ihrer Ziele im Zeitraum des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, für eine bauliche Entwicklung in Anspruch. Es werden Flächen, die bereits teilerschlossen sind, für die Bebauung vorbereitet. Eine Straße ist vorhanden. Von dieser Straße können die Grundstücke angebunden werden und für die Bebauung vorbereitet werden. Insofern ergibt sich eine Minimierung des Erschließungsaufwandes. Zur städtebaulichen Arrondierung werden auch die Flächen zur Kothendorfer Straße hin, für die derzeit noch keine Immissionsverträglichkeit gegeben ist, einbezogen. Die Inanspruchnahme der Flächen für verbindliche Planungen

bzw. Vorbereitungen von Vorhaben sind von der Lösung der immissionsschutzrechtlichen Konflikte abhängig.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sollen durch Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz geschaffen werden. Besondere Beachtung bedarf die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers.

4.4.1 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.

4.4.2 Schmutzwasserableitung

Die Entsorgung des Abwassers (Schmutzwasser) ist durch die Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland grundsätzlich gewährleistet. 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. Die Abstimmungen zur Entsorgung des Schmutzwassers sind entsprechend mit dem Zweckverband zu führen.

4.4.3 Niederschlagswasser

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 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Es liegt in diesem Zusammenhang ein Geotechnischer Bericht – Stellungnahme Versickerungsfähigkeit (Stand 14.10.2013) erarbeitet durch IGU (Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden) vor. In dieser gutachterlichen 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.

4.4.4 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 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 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.

4.4.5 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 werden hierzu im Rahmen der weiterführenden Planung getroffen.
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 (außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes) 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 Weiterleitung an Dritte ist nicht beabsichtigt. 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 werden zurzeit 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.

4.4.6 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, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsanlagen entsprechend vorgenommen werden kann.

4.4.7 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.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über den Birkenweg vorgesehen. Umfangreiche Ausbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

4.6 Belange des Immissionsschutzes

Im Zusammenhang mit den Anforderungen an den Schallschutz wurde eine Schalluntersuchung erstellt. Die Ergebnisse der Schalluntersuchung werden berücksichtigt. Die Schalluntersuchung ist Anlage der Begründung.

In den Unterlagen wird beachtet, dass die Immissionsverträglichkeit für MI-Gebiete erst ab dem 3. Grundstück gegeben ist und für WA-Gebiete ab dem 4. Grundstück. Die immissionsverträgliche Nutzung ist zu sichern. Für den Bereich zwischen der Kothendorfer Straße werden Gemischte Bauflächen festgelegt. Das ist das Ergebnis einer Variantenuntersuchung. Die Inanspruchnahme sämtlicher Gemischter Bauflächen ist jedoch erst zulässig, wenn keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mehr bestehen. Bei der Entwicklung eines Mischgebietes ist ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis zu sichern. Bei der Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass sich die Gemischten Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Ergänzung der Gemischten Bauflächen auf der östlichen Seite der Kothendorfer Straße darstellen und somit ein Gesamtzusammenhang dargestellt ist. Aus Sicht der Gemeinde müsste eine gesamtheitliche Betrachtung dann erfolgen.

5. Flächenbilanz

5.1 Flächenbilanz für bisherige Darstellung

Straßenverkehrsfläche	225 m²
Flächen für die Landwirtschaft	10.980 m²
Summe	11.205 m²

5.2 Flächenbilanz für Entwicklungsziel

Straßenverkehrsfläche	225 m²
Flächen als Wohnbauflächen	8.302 m²
Flächen als gemischte Bauflächen	2.678 m²
Summe	11.205 m²

6. Hinweise

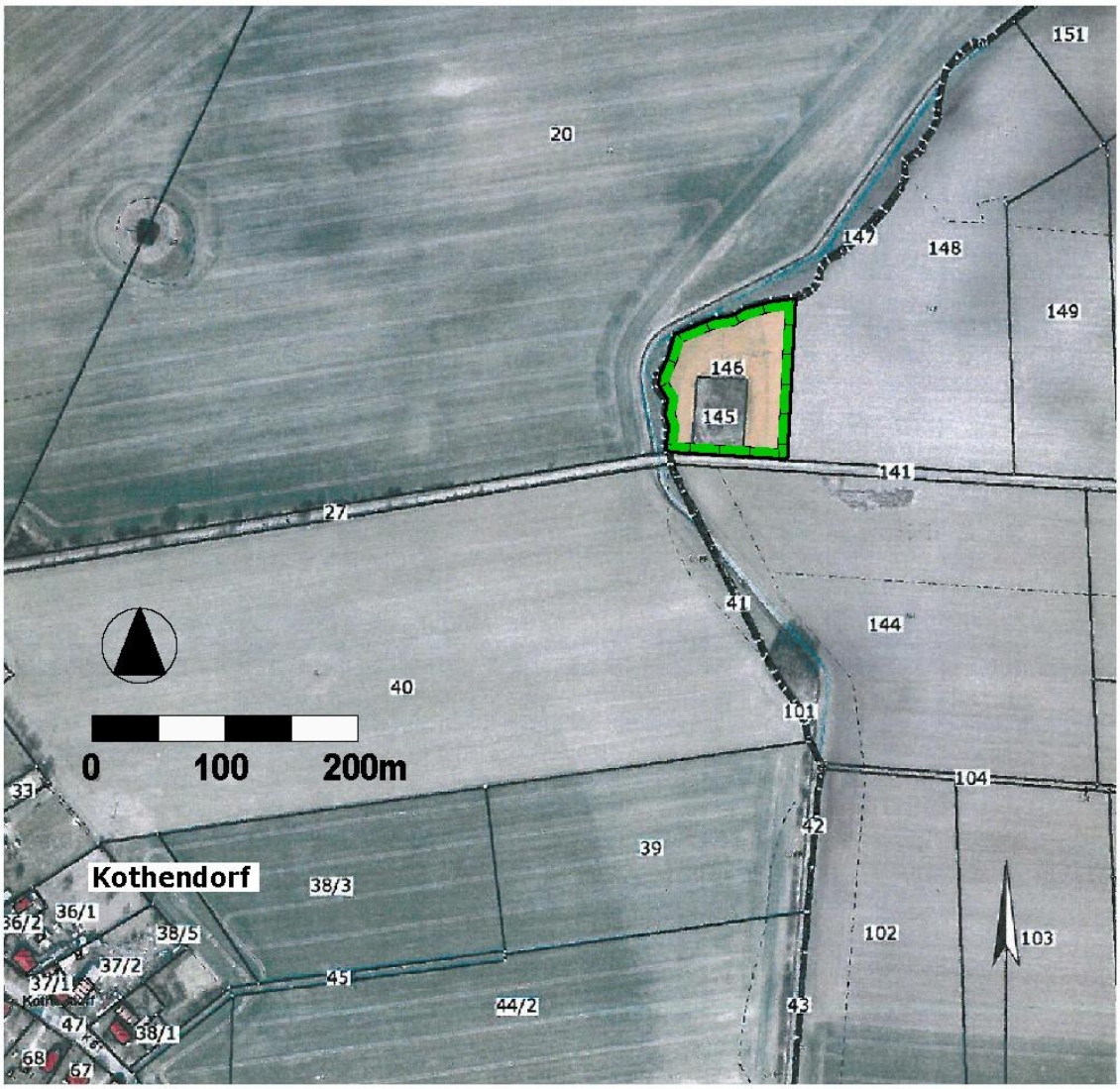
6.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die verbindliche Regelung der Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

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 Gemeindevertretung hat sich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken entschieden. Diese genügen, um den Gesamteingriff zu kompensieren.



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.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Ein vollständiger Ausgleich wird mit der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme erreicht.

6.2 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.

6.2 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, das konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) beim Munitionsbergungsdienst des LPBK gebührenpflichtig zu erhalten sind. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

Die Aufstellung und Auslegung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Kindergarten" der Gemeinde Warsow erfolgt parallel der hier vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Grundlegende Aussagen wurden aus dem Bebauungsplan übernommen, der einen höheren Detailierungsgrad aufweist als auf dieser Planungsebene des Flächennutzungsplanes.

Es ist zu beachten, dass der Änderungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanes größer ist als der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kindergarten". Der Änderungsbereich berücksichtigt damit auch die Entwicklungsmöglichkeiten und künftigen Planungsabsichten der Gemeinde Warsow.

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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Warsow.
Es ist eine straßenseitige Anbindung an die Straße "Birkenweg" vorgesehen. Der Änderungsbereich grenzt außerdem an die Kothendorfer Straße, zu dessen Abgrenzung ist eine Gehölzpflanzung festgesetzt.

Eine straßenbegleitende Bebauung ist vorgesehen. Die straßenseitige Anbindung ist durch die vorhandene Erschließungsstraße gesichert.
Die Bebauung soll einseitig am Birkenweg zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin entwickelt werden.

Die planungsrechtliche Situation stellt sich derzeit so dar, dass der überwiegende Teil der Flächen im zukünftigen Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Planungsziele sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung enthalten.

Der vorliegende Flächennutzungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Gemischten Baufläche.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Entsprechende Kompensationsmaßnahmen für die mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

Als Voraussetzung für die Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kindergarten" wurde eine Lärmuntersuchung bezüglich der Auswirkungen des Gewerbelärms auf die beabsichtigte dem Wohnen durchgeführt. Aus diesem Grund wurde das Allgemeine Wohngebiet verkleinert. Weiterhin ergibt sich daraus die Schlussfolgerung die straßenbegleitenden Grundstücke an der Kothendorfer Straße als Gemischte Baufläche darzustellen sind, da die Schallschutzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich überschritten werden. Damit wird eine Übergangszone zur städtebaulichen Nachbarschaft geschaffen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Flächennutzungsplan 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 der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil 1 unter Punkt 2 enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

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

Art und Größe des Änderungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Menschliche Gesundheit,
Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des Weiteren zu berücksichtigen:

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie,
Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

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.

Ausgangspunkt für die Prüfung der Umweltbelange sind die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als Fläche für Landwirtschaft. Zu beurteilen sind demnach die Auswirkungen der Änderung Fläche für Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen.

Die örtliche Situation wird bei den artenschutzrechtlichen Belangen berücksichtigt.

5.1.2 Vorbelastungen

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am Siedlungsrand der Gemeinde Warsow und derzeit durch eine intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sind Wohn- und Gewerbenutzung sowie weitere landwirtschaftliche Flächen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit **geringer Erholungseignung**	Zusätzliche Auswirkungen durch Emissionen und Immissionen (Gerüche, Verkehrslärm etc.) werden auf Bauleitplanebene betrachtet. In Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kindergarten" wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden Bereiche an der Kothendorfer Straße identifiziert, die nun mehr nicht als Wohnbaufläche vorgesehen werden. Diese werden in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans als Gemischte Baufläche dargestellt und sind nicht Bestandteil des oben genannten Bebauungsplanes. Beeinträchtigungen des Erholungsraumes der Umgebung durch das Vorhaben werden als **unerheblich** eingeschätzt.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit **geringer Bedeutung** für Pflanzen und Tiere und geringe biologische Vielfalt;	Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen und Gemischen Bauflächen sind Überbauung und damit verbundene Lebensraumverluste verbunden. Außerdem können unmittelbare Beeinträchtigungen für angrenzende Biotope entstehen durch beispielsweise stärkere Verlärmung, die geringfügige Zunahme der Zerschneidung von Lebensräumen, Veränderungen der biologischen Vielfalt u.ä.. Für den Änderungsbereich werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt erwartet, bedingt aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der aktuellen Nutzung des Änderungsbereiches als überwiegend landwirtschaftliche Flächen. An der östlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Pflaumenallee. Beeinträchtigungen sind nicht vorgesehen. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ggf. ausführlich zu betrachten. Die Allee ist als Bestand in den Planunterlagen dargestellt. Auf der Ebene der Bauleitplanung wird die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt werden.

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 werden Gehölzpflanzungen am Plangebietsrand festgesetzt, die u.a. neue Lebensräume insbesondere für Arten des Siedlungsraumes darstellen. Außerdem werden geeignete externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, um einen Ausgleich zu erreichen. Insgesamt wird von **unerhebliche Beeinträchtigungen** ausgegangen
a5-a6) Boden, Wasser	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	Verbunden durch Bebauung bzw. Versiegelung ist von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen. Diese Beeinträchtigungen werden auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung berücksichtigt werden. Prinzipiell wird eine schadlose Ableitung innerhalb des Plangebietes angestrebt. In Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kindergarten" wurde ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Demnach ist eine Versickerung vor Ort möglich. Generell wird von **erheblichen Beeinträchtigungen** ausgegangen.
a7-a8) Luft, Klima	**geringe Bedeutung als** Kaltluftabflussbahn oder Frischluftentstehungsgebiet	Die potentiell stärkere Erwärmung und Verlust/ Verminderung der Frischluftentstehung wird aufgrund der Größe und Lage des Änderungsbereichs gering eingeschätzt. Generell wird daher von **unerheblichen Beeinträchtigungen** ausgegangen.
a9) Landschaftsbild	Landschaftsbildraum: Ackerfläche Plangebiet liegt am Siedlungsrand und nimmt eine geringe Bedeutung als landschaftlicher	Vorhaben führt zu unerheblichen zusätzlichen Zerschneidungseffekten der Landschaft. Änderungsbereich grenzt direkt an die Ortslage der Gemeinde Warsows an. - **unerhebliche Beeinträchtigungen** Zur Gestaltung eines adäquaten Überganges zur freien Landschaft werden

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
	Freiraum und in der Bewertung der Landschaftsbildräume eine **mittlere bis hohe Bedeutung** ein.	entsprechende Grünstrukturen auf der Bauleitplanebene festgelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 sind Grünstrukturen (rückwärtige Gartenareale) in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Ackerflächen festgesetzt.
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) umweltbezo-gene Auswirkung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	Gemäß derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Bereich keine 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.

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die parallel durchgeführte Ausstellung des Bebauungsplanes "Am Kindergarten und die damit verbundene Ausweisung von Allgemeinen Wohnflächen ergibt die Notwendigkeit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.	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. Durch das Planverfahren wird der Nachweise erbracht, dass **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten sind.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	Erschließung erfolgt über den Birkenweg bzw. Kothendorfer Straße.	Die Entsorgung entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Emissionen sind unter a1) betrachtet. Generell wird von **unerheblichen Beeinträchtigungen** ausgegangen.
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen bestehen	Die geplante Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.3 bewirkt auszugleichende 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. In diesem Zusammenhang werden durch die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung auf der

Umweltbelang	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
nach den Buchstaben a, c, und d		Ebene der Bauleitplanung die Defizite aufgezeigt und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Unter Beachtung der im Rahmen des Bebauungsplanes durchführenden Kompensationsmaßnahmen werden die **Auswirkungen als unerheblich** eingeschätzt.

Die Gemeinde hat sämtliche, ihr bekannten Schutzgebiete, die im Relevanzbereich des Plangebietes bzw. des Änderungsbereiches liegen, überprüft. Danach ergeben sich keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete. Die Gemeinde ist dem Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes Schweriner See/Obere Sude nachgegangen und stellt fest, dass in Bezug auf die durch den Wasser- und Bodenverband genannten Schutzgebiete:

- „FFH-Gebiet DE 2533-301 Sude mit Zufluss
- Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Sude“
- Flächennaturdenkmal „Orchideenwiese Sude“

keine Auswirkungen zu erwarten sind.

An der Kothendorfer Straße wird die Allee entsprechend dargestellt. Die Pflaumenallee wird als Allee nach § 19 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V) in den Plandarstellungen berücksichtigt.

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 ausgegangenen 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 Versieglungen 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 Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
Gefäß-pflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Gefäß-pflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, -Sellerie	
Gefäß-pflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	
Gefäß-pflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	
Gefäß-pflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäß-pflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäß-pflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäß-pflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäß-pflanzen	Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle	
Gefäß-pflanzen	Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	
Gefäß-pflanzen	Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Bachmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Gewässer) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	Sympercna paedisca	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
			Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen 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	Nachtkerzen-schwärmer	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	Kammolch	

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
	cristatus		
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 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	Breitflügelfledermaus	
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	Rauhhautfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	
Landsäuger	Bison	Wisent	Für die Arten sind keine geeigneten

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
	bonasus		Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
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 avellanarius	Haselmaus	
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 bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten bzw werden neue hochwertige Biotope in Form von Gehölzstrukturen.

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 Baugenehmigungsverfahren 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

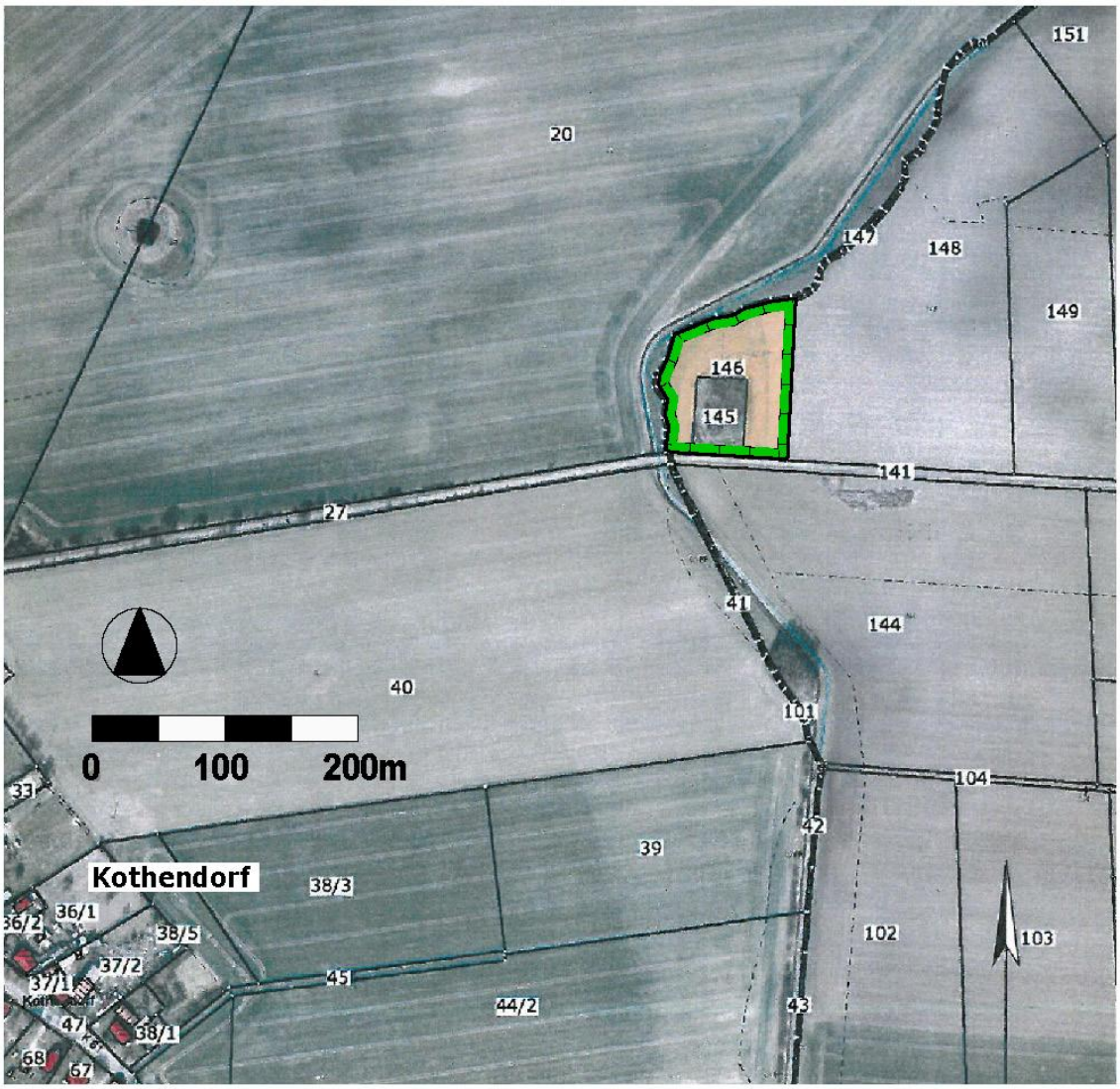
Die Änderung der Darstellung von Flächen für Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Gemischten bewirkt keine auszugleichenden Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechtes.

Die realen Veränderungen und Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die sich durch die zusätzliche Bebauung ergeben, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Für den parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten im Bebauungsplan Nr. 3 "Am Kindergarten" der Gemeinde Warsow werden im Zuge der fortschreitenden Planung durch die Festlegung geeigneter externer Kompensationsmaßnahmen eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch die vorliegende Planung angestrebt.

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 Gemeindevertretung hat sich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken entschieden. Diese genügen, um den Gesamteingriff zu kompensieren.



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.

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

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes werden mit der Änderung der planungsrechtlichen Situation auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 "Am Kindergarten" der Gemeinde Warsow erforderlichen Maßnahmen werden im Text Teil B festgesetzt.

Durch die Gemeinde werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzt. Diese nehmen nur einen Teil der Gesamt-Ausgleichs- und Ersatzfläche, die extern vorhanden ist, ein. Ausgleich und Ersatz ist somit sichergestellt.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Flächennutzungsplan würde die Darstellung von Flächen für Landwirtschaft bestehen bleiben. 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. An bereits vorhandene Infrastruktur wie eine Erschließungsstraße angeknüpft werden. Vergleichbare vorteilhafte Gebiete für die geplante Entwicklung sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

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

Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich sind.

8.3 Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow für den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Kindergarten" in der Gemeinde Warsow, 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:

Die Änderung der planungsrechtlichen Situation auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bewirkt keine relevanten Umweltauswirkungen.
Mit der Umsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Kindergarten" sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete zu erwarten.

Die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes werden eingehalten.

Alle Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow für den Bebauungsplan "Am Kindergarten" in der Gemeinde Warsow wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am …….…… gebilligt.

Warsow, den (Siegel)

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