

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warnow
für die „Ferienanlage an der Wasserburg“ in Großenhof
– Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO**

Auf der Grundlage der Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 wurde die Zusammenfassende Erklärung gefertigt. Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde rechtskräftig bekanntgemacht. Da der Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow entwickelt wurde, konnte der Bebauungsplan ohne weitere Genehmigung rechtskräftig bekanntgemacht werden.

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

2. Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

- Umweltbericht
- Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu
 - wasserwirtschaftlichen,
 - naturschutzfachlichen,
 - immissionsschutzrechtlichen,
 - forstlichenBelangen.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen im Rahmen der Beteiligungen

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Pläne erfolgte in der Zeit vom 09.11.2006 bis zum 17.11.2006. Die Veröffentlichung für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 01.11.2006 in der Ostseezeitung erfolgt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen von Bürgern nicht vorgetragen. Insofern haben sich keine Anforderungen an die Behandlung der Stellungnahmen ergeben.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2006 frühzeitig am Aufstellungsverfahren unter Fristsetzung bis zum 10.11.2006 beteiligt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden maßgeblich folgende Belange, darunter auch Umweltbelange, angesprochen, die im weiteren Verfahren beachtet wurden:

Landkreis Nordwestmecklenburg

- Kläranlage ist zu sichern.
- Für die Kläranlage ist Ausgleich und Ersatz zu schaffen.
- Regenwasser ist schadlos abzuleiten.
- Für das Oberflächenwasser ist eine schadhlose Ableitung sicherzustellen.
- Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die Wochenendhausledning vor Lärm von dem Sportplatz zu schützen; gegenseitiger Schutz ist zu gewährleisten.
- Naturschutzfachlich ist Ausgleich und Ersatz für Versiegelungen vorzusehen. Diese werden sich maßgeblich auf Versiegelungen und bauliche Maßnahmen durch die Kläranlage ergeben. Ansonsten wird der Bereich in sich als bereits bebaut gesehen. In die bauliche Versiegelung sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einzubeziehen. Gegebenenfalls sind Entseidelungen ursprünglicher Bebauung mit zu berücksichtigen.
- Die Ansiedlungen haben außerhalb der § 20 Biotope zu erfolgen.
- Seitens des Planungsamtes wird die Empfehlung gereicht, anstelle des VuE-Planes einen B-Plan zu erstellen.
- Die Waldumwandlung ist im Planverfahren zu sichern.
- Die Festsetzungen für die Wochenendhausanlage sind zu sichern.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind durch Festsetzungen zu regeln.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

- Einvernehmen mit den Zielen des Landes wird bestätigt.

Telekom

- Die Leitungen sind zu berücksichtigen.

Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen

- Hier nur als Anmerkung:
Innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich private Straßen und Grundstücke. Dies ist bei allen Fragen der Ver- und Entsorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen zu beachten. Die Trinkwasserleitung wird in privater Art nicht durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen übernommen. Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen verweist vor Übernahme von Leitungen auf Herstellung neuer erforderlicher Leitungen. Die Gemeinde wehrt Ansprüche zukünftiger Grundstücksnutzer dadurch ab, dass im Städtebaulichen Vertrag vereinbart wird, dass sämtliche zukünftige Kosten für Trinkwasser, für Schmutzwasser und für Regenwasser durch die Ansiedler im Gebiet zu übernehmen sind. Die Anforderungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen sind zu beachten.

E.ON edis AG

- Die Pläne bzw. Leitungsunterlagen sind zu berücksichtigen.

Landesamt für Gesundheit und Soziales

- Gemäß Empfehlung wird nun doch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu beteiligen sein.

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Schönberg

- Mit der Forst wurden Abstimmungen geführt.
Die Forst hat eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt.
Vorbehaltlich der naturschutzfachlichen Zustimmung wird der Wald umgewandelt. Die Gemeinde kann nach Abstimmung mit der Forst davon ausgehen.

Amt für Landwirtschaft

- Ein Hinweis auf die Flurneuordnung wird aufgenommen.

Wasser- und Bodenverband

- Hinweis, dass keine Anlagen berührt sind.
- Hinweis, dass Entrohrung eines Grabens auf dem Sportplatz als Empfehlung für Ausgleich und Ersatz zu beachten ist.

Weitere Aktivitäten:

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen wurden die Belange abgestimmt. Hierzu gehört:

- die Vorbereitung und Herstellung der Kläranlage,
- die Regelung der Ausgleichs- und Ersatzflächen mit der Kläranlage,
- die Waldumwandlung und Herstellung von Parkfläche,
- die Regelung von Erstaufforstungsflächen,
- die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers,
- die Bereitstellung von Löschwasser,
- der Ausschluss von Beeinträchtigungen für § 20 LNatG M-V – Biotop,
- die Beachtung und Sicherung der Leitungsverläufe,
- die Berücksichtigung der Belange der Ver- und Entsorgung und die Sicherung über Verträge,
- Klarstellung, dass durch den Sportplatz keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erfolgen.

3.3. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen hat in der Zeit vom 23.03.2009 bis zum 23.04.2009 stattgefunden. Die Veröffentlichung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit Bekanntmachung am 13.03.2009 in der Ostseezeitung erfolgt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen von Inge Köpnick und Günter Ziedorn vorgetragen.

Die Anregungen wurden im Abwägungsprozess behandelt. Siehe hierzu Punkt 4 - Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.

3.4. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand durch Anschreiben vom 23.03.2009 unter Fristsetzung eines Monats statt.

Im Rahmen der Beteiligung haben Einwander abwägungsrelevante Stellungnahme oder solche mit umweltrelevanten Hinweisen vorgetragen, die in der Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Bedenken behandelt wurden. Siehe hierzu Punkt 4 – Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.

3.5. Gemeindenachbarliche Abstimmungen (§ 2 (2) BauGB)

Die gemeindenachbarliche Abstimmung fand im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2006 und im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2009 statt. Die Frist war jeweils auf einen Monat festgelegt. Von Nachbargemeinden wurden keine Bedenken vorgebracht. Seitens derjenigen, die keine Anregungen oder Stei-

lungnahmen abgeben haben, wird davon ausgegangen, dass diese mit den Zielen einverstanden sind.

3.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat den Satzungsbeschluss am 07.10.2009 gefasst. Die Gemeinde Warnow hat den Bebauungsplan Nr. 3 unter Berücksichtigung der Ausnahmegenehmigungen und der vorhandenen Verträge mit den Bevorteilten bekannt gemacht.

4. Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – maßgeblich nach Auswertung des § 4 (2) BauGB- und § 3 (2) BauGB - Verfahrens

Die Gemeinde Warnow hatte zunächst am 27.05.2009 den Abwägungsbeschluss gefasst. Der Abwägungsbeschluss wurde ergänzt durch Beschluss vom 07.10.2009, weil einige Sachverhalte nach der Abwägung überarbeitet und ergänzend abgestimmt wurden. Hierzu gehört die Einbeziehung der Stellungnahme eines Bürgers. Die Belange werden nicht berücksichtigt, weil die Gemeinde Warnow keinen Einfluss auf die Feuerwerke hat. Rechtliches Instrument zur Regelung von Feuerwerken innerhalb von Bebauungsplänen gibt es nicht. Die Gemeinde wird sich außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren mit dem Abfeuern von Feuerwerkskörpern außerhalb der Silvesterzeit beschäftigen.

Die Gemeinde wird sich für die Begrenzung der Belastung des Weges außerhalb und unabhängig von Bebauungsplanverfahren beschäftigen. Für die Brücke ist eine Begrenzung aufgrund der Brückenlast vorgegeben. Für den öffentlichen Weg, der zur Wochenendhausledung führt, ist zu beachten, dass er auch zu Zwecken der Entsorgung des anfallenden Abfalls angefahren wird. Auswirkungen auf die Planung bzw. des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 ergeben sich nicht.

Die Gemeinde hat die Löschwasserbereitstellung abschließend über einen Weg, der im Flurneuordnungsverfahren geregelt wird, gesichert. Darüber hinaus wurden Belange der Wald- und Ausgleichs-/Ersatzproblematik abschließend geregelt. Die Sicherung der Baulasten für die Ver- und Entsorgung ist gegeneinander und untereinander durch die Grundstückseigentümer erfolgt. Es wurde eine Eigentümergemeinschaft der Wochenendhäuser gebildet.

Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Wasserbehörde

- Da es sich um eine private Anlage handelt und keine öffentlichen Anlagen innerhalb des Gebietes vorhanden sind, ist ein Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband nicht erforderlich. Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung werden durch Herstellung der Kläranlage, siehe auch städtebaulichen Vertrag, gesichert.

Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Immissionsschutzbehörde

- Der Argumentation, dass der Sportplatz nur für seltene Ereignisse genutzt wird, wird gefolgt.

Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Naturschutzbehörde

- Artenschutzbelange können damit bewältigt werden. Eine Stellungnahme des LUNG liegt nicht vor. Da keine fristgemäße Äußerung des LUNG zum Artenschutz erfolgt ist, wird davon ausgegangen, dass keine weitergehende Betrachtung notwendig war.
- Bei der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird der Wald als Wald und nicht als Feldgehölz bewertet.

- Die Eingriffe-/Ausgleichsregelung berücksichtigt die Herrichtung der Kläranlage, somit kein erneuter Bedarf.
- Eine Festsetzung, dass Nebenanlagen nicht im Wurzelbereich entstehen dürfen, wird berücksichtigt.
- Im städtebaulichen Vertrag ist die extensive Parkanlage auch extensiv zu pflegen. Siehe auch Text Teil B.
- Die Anforderungen werden berücksichtigt.

Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Straßenaufsichtsbehörde

- Die Problematik der Rettungsfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge wurde berücksichtigt. Ein Mülltonnenstellplatz wird im städtebaulichen Vertrag benannt, er befindet sich auf dem gemeindeeigenen Flurstück 7 der Flur 1 der Gemarkung Großenhof. Die Regelungen zur Brücke sind im städtebaulichen Vertrag enthalten. Jedoch ist auch hier nur eine Befahrung bis zu 3 Tonnen nach Sanierung möglich. Die Feuerlöschversorgung kann gesichert werden durch Herstellung eines Wehres am Tarnewitzer Bach und durch Sicherung einer Zufahrt mit Aufstellplatz zum Grundstück. Der Aufstellplatz ist entsprechend zu sichern.

Landkreis Nordwestmecklenburg – Straßenaufsichtsbehörde

- Die Brücke wurde untersucht. Auch nach Sanierung ist ein Befahren nur mit kleineren Versorgungsfahrzeugen bis zu 3 Tonnen möglich.

Landkreis Nordwestmecklenburg – Brandschutz

- Die Bereitstellung von Löschwasser wird durch die Herstellung des Wehres im Tarnewitzer Bach gesichert. Die Zufahrt zum Grundstück ist gesichert durch eine entsprechende Fläche.

Landkreis Nordwestmecklenburg – Bauordnung

- Benennung von Gemarkung, Flur und Flurstück.
- Hinweis auf LBO und öffentlich-rechtliche Sicherung der Bebauung gemäß LBauO M-V.
- Der öffentliche und der private Weg werden entsprechend gesondert festgesetzt.
- Die Festsetzungen zur Bauweise werden entsprechend Erfordernis geändert.

Landkreis Nordwestmecklenburg – Bauleitplanung/Städtebauliche Planung bzw. planungsrechtliche Stellungnahme

- Sicherung der Ver- und Entsorgung insbesondere Wasser und Schmutzwasser vor Satzungsbeschluss.
- Dies ist geregelt. Ein Vertrag mit dem Zweckverband für private Anlagen ist nicht erforderlich. Grunddienstbarkeiten werden gesichert. Erst nach Sicherung der Grunddienstbarkeiten kann die Rechtskraft vorgenommen werden. Der Kläranlagenstandort und die Herstellung der Kläranlage sind im städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Nachweis der Brückenlast
- Die abweichende Bauweise wird unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt.
- Straßenverkehrsfläche wird privat und öffentlich festgesetzt.
- Die Waldumwandlung ist geregelt. Auch die dauerhafte Sicherung der extensiven Parkanlage ist gesichert.
- Müllbehälterstandorte werden gesichert außerhalb des Plangebietes.

Zweckverband Grevesmühlen

- Regelung der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung einvernehmlich vor Satzungsbeschluss ohne dass Kosten für den Zweckverband entstehen.
- Anstelle der Baulasten werden Grunddienstbarkeiten gesichert.
- Bei Anpflanzungen sind Leitungen zu berücksichtigen.

- Anschluss- und Benutzungszwang ist zu beachten.
- Die Trinkwasserversorgung ist über den städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag zu sichern. Kosten dürfen dem Zweckverband nicht entstehen.
- Die Kläranlage ist im Einvernehmen mit Zweckverband und unterer Wasserbehörde zu errichten.
- Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung liegt vor. Voraussetzung ist die Vorbehandlung in einer Kläranlage. Somit ist die ordnungsgemäße Ableitung gesichert.
- Einleiterlaubnis liegt vor. Siehe städtebaulichen Vertrag.
- Im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis und der Genehmigung der Kläranlage sind Anforderungen von Gesetzen und Verordnungen zu berücksichtigen.
- Die Löschwasserversorgung wird durch ein Stauwehr im Tarnewitzer Bach gesichert. Die Zufahrt wird unabhängig davon gesichert.

Forstbehörde

- Die Waldumwandlung ist gesichert. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 18.05.2009 gesichert.

Wasser- und Bodenverband

- Im Bereich des Tarnewitzer Baches ändern sich die Anforderungen nicht. Der Bereich wird nicht geändert. Somit ergeben sich keine anderen Bewirtschaftungsbedingungen.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Warnow für die „Ferienanlage an der Wasserburg“ in Großenhof – Wochenendhausssiedlung gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO wurden keine weiteren Alternativenprüfungen mehr durchgeführt. Die Fläche der Wochenendhausssiedlung ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow enthalten. Ursprünglich war die Fläche als Kinderferienlager genutzt. Eine Umnutzung der Flächen mit geringfügig ergänzender Bebauung ist aus Sicht der Gemeinde sinnvoll, um die Fremdenverkehrsfunktion in der Gemeinde zu stärken. Dabei sind die umweltrelevanten Belange entsprechend beachtet worden. Vorteilhaft ist, dass ein bereits für Ferierzwecke genutzter Standort nachgenutzt wird.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens hat sich insbesondere nach Klärung der Waldabstandsproblematik herausgestellt, dass Einvernehmen mit den für Umweltbelange zuständigen Behörden und Stellen hergestellt werden konnte. Ebenso konnten die Belange der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließend geregelt werden.

Ausnahmegenehmigungen und Biotopschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 3 wurde nachgewiesen, dass die Nachnutzung des ehemaligen Kinderferienlagers sinnvoll ist. Die Erstaufforstungsflächen wurden außerhalb des Plangebietes für die Zwecke der Waldumwandlung und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert. Sämtliche Ausnahmegenehmigungen bzw. Standortgenehmigungen liegen vor.

Im Auftrag
Planungsbüro Mahnel
für die Gemeinde Warnow


Kacprzyk
Bürgermeister



30. JULI 2010