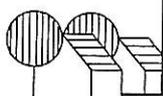
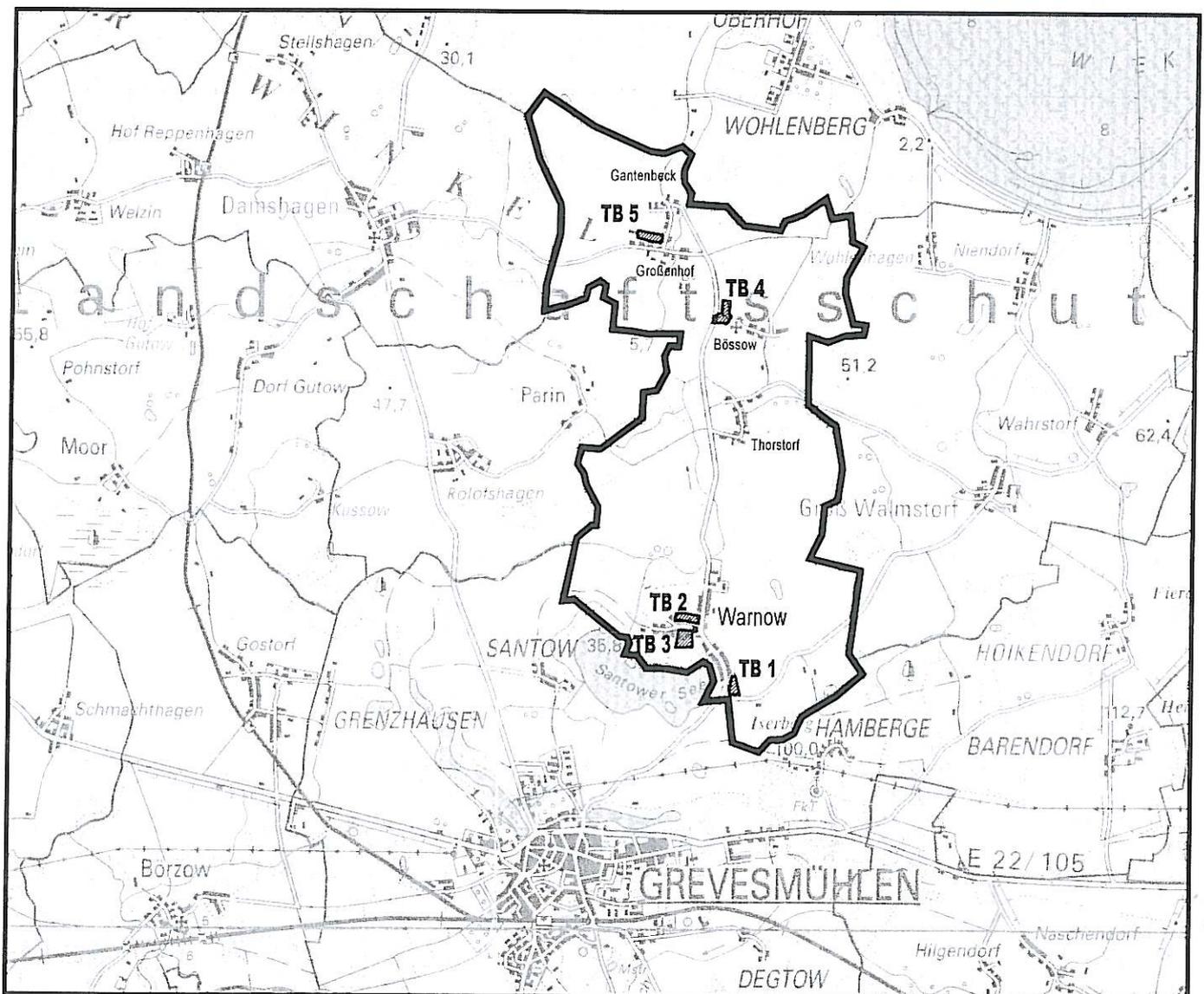


BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WARNOW



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 27. Mai 2009 / 21. März 2011

**ENDGÜLTIGES EXEMPLAR
FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**

B e g r ü n d u n g
zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Warnow

Inhaltsverzeichnis	Seite
TEIL 1 Städtebaulicher Teil	
0. <u>Vorbemerkung</u>	3
1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Kartengrundlage	4
1.4 Bestandteile der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2. <u>Darlegungen zu den Teilbereichen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes</u>	5
2.1 Teilbereich 1 der 4. Änderung – TB1 Landwirtschaftliche Flächen anstelle Dorfgebiet am südöstlichen Ortseingang von Warnow aus Grevesmühlen kommend	5
2.2 Teilbereich 2 der 4. Änderung – TB2 Landwirtschaftliche Flächen anstelle Dorfgebiet im Ortszentrum von Warnow nördlich der Dorfstraße	6
2.3 Teilbereich 3 der 4. Änderung – TB3 Allgemeines Wohngebiet Richtung Meierberg südlich der Dorfstraße in Warnow anstelle landwirtschaftlich genutzter Fläche	6
2.4 Teilbereich 4 der 4. Änderung – TB4 Dorfgebiet anstelle bisher ausgewiesener landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bössow	10
2.5 Teilbereich 5 der 4. Änderung – TB5 Landwirtschaftlich genutzte Fläche anstelle Dorfgebiet in Großenhof	11
3. <u>Flächenbilanz</u>	13
4. <u>Ver- und Entsorgung</u>	14
4.1 Wasserversorgung	14
4.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	15
4.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	15
4.4 Löschwasserversorgung	16
4.5 Fernmeldeversorgung	16
4.6 Elektroenergieversorgung	16
5. <u>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</u>	17
5.1 Vorhandene Bodendenkmale	17
5.2 Anzeige des Beginns von Bauarbeiten	17
5.3 Altlasten und Bodenschutz	17

5.4	Gesetzlich geschützte Biotope	18
5.5	Flurneuordnung	18

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung - Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	20
2.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	20
3.	<u>Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik</u>	20
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und der Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt</u>	22
4.1	Teilbereich 3	23
4.2	Teilbereich 4	35
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u>	37
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	37
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	37
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	37
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	38
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	39

TEIL 3 Ausfertigung

1.	<u>Arbeitsvermerke</u>	40
----	-------------------------------	----

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

0. Vorbemerkung

Die Gemeinde Warnow hat die Genehmigung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern durch Bescheid vom 04.06.2010, Aktenzeichen: VIII.430 b – 512.111 – 58106 (4.Änd.), erhalten. Unter Berücksichtigung der Hinweise wird die Zusammenfassende Erklärung beigefügt. Die verfahrensrechtlichen Hinweise werden beachtet. Hinsichtlich der Kennzeichnung bzw. Umgrenzung der Bauflächen für die eine Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, für den Teilbereich 5, wird der Hinweis derart beachtet, dass zwar die Darstellung im Plan verbleibt, jedoch eine ergänzende Darlegung und in der Begründung für den Teilbereich 5 erfolgt. Dies ist im Gliederungspunkt 2.5 entsprechend beachtet.

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Warnow verfügt über einen wirksam bekannt gemachten Flächennutzungsplan sowie über die rechtswirksame 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die vorbereitende Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplanes besteht für das gesamte Gemeindegebiet. Aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren haben sich veränderte Zielsetzungen für einzelne Teilbereiche des Gemeindegebietes ergeben. Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten bzw. Voraussetzungen für die Realisierung von veränderten Entwicklungsabsichten zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen seiner 4. Änderung diesen Zielsetzungen angepasst.

Neben Absichten für eine Neubebauung in Teilbereichen besteht die Absicht, gleichzeitig Bauflächen in anderen Bereichen zurückzunehmen. Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung dieser 4. Änderung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung, Flächen nur so weit für bauliche Nutzung auszuweisen, wie es für die bauliche Entwicklung innerhalb der Ortsteile der Gemeinde zwingend erforderlich ist. Flächennutzungspläne sind den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gemeindliche Entwicklungen sind für Gemeinden, wie die Gemeinde Warnow, im Wesentlichen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Um Potentiale für zukünftige Entwicklungen freizumachen, beabsichtigt die Gemeinde Flächenrücknahmen in den Ortsteilen Warnow und Großenhof. Zusätzliche Flächenausweisungen sollen in Warnow und Bössow erfolgen. Aufgrund von Flächenrücknahmen und Flächenneuausweisungen ergibt sich eine ausgeglichene Flächenbilanz für die Summe der im Rahmen der 4. Änderung betrachteten überbaubaren Flächen. Bauflächen werden entsprechend dem Eigenbedarf der Gemeinde Warnow ausgewiesen.

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist nicht notwendig, da die Grundzüge der Planung der Gemeinde Warnow nicht geändert werden. Gemäß § 13 Abs. 2 LNatG M-V kann von der Aufstellung eines Landschaftsplanes abgesehen werden, wenn die Planungen

1. keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsehen,
2. nicht Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dienen,
3. nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam sind.

In Anwendung des § 13 Abs. 2 LNatG M-V sieht die Gemeinde die Aufstellung eines Landschaftsplanes als nicht erforderlich. Neuausweisungen von Bauflächen im Rahmen der 4. Änderung orientieren sich am Bestand bzw. werden in Arrondierung vorhandener Bebauung, auf ehemals bereits bebauten Flächen, dargestellt. Es sind mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.3 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die genehmigte Fassung der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit Berücksichtigung der 1. und 2. Änderung genutzt.

Die Zielsetzungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow wurden aufbereitet. Die Änderungsbereiche sind sowohl im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als auch in der Fassung der 4. Änderung dargestellt, so dass eine vergleichende Betrachtung möglich ist.

1.4 Bestandteile der 4. Änderung der Flächennutzungsplanes

Die 4. Änderung Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow besteht aus der Planzeichnung und der zugehörigen Begründung. In der Begründung werden Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderungen dargelegt. Darüber hinaus ist für die Vergleichbarkeit die Darstellung der zu ändernden Bereiche auch in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

2. Darlegungen zu den Teilbereichen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow für Teilbereiche werden Änderungen in den Ortsteilen Warnow, Bössow und Großenhof betrachtet. Dabei kommt es zum Teil zu einer Rücknahme von Flächen für die zukünftige bauliche Entwicklung. In anderen Fällen werden zusätzlich Flächen für bauliche Entwicklungen ausgewiesen. Die nach den laufenden Nummern 1 – 5 aufgeführten Planungsziele sind entsprechend der laufenden Nummer für Teilbereiche der Änderung auch im Plan gekennzeichnet. Die Planungsziele sind auf der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes dargestellt und auch in Form der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass ein Vergleich der unterschiedlichen Planungsinhalte möglich ist.

2.1 Teilbereich 1 der 4. Änderung – TB1 Landwirtschaftliche Flächen anstelle Dorfgebiet am südöstlichen Ortseingang von Warnow aus Grevesmühlen kommend

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist am Ortseingang bisher im Änderungsbereich Fläche für Dorfgebiete (MD gemäß § 5 BauNVO) ausgewiesen. Die Fläche des Dorfgebietes, die hier betrachtet wird, ist bisher nicht bebaut. Die Fläche schließt sich an bereits bebaute Flächen an, die teilweise durch umsäumende Anpflanzungen bereits weich in die umgebende Landschaft eingebettet sind.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 4. Änderung

Entwicklungsziel ist in diesem Bereich die Rücknahme von Flächen. Dorfgebiete (MD gemäß § 5 BauNVO) sollen als Potential für zukünftige Entwicklungen zurückgenommen werden. Nach bisheriger Betrachtung des Flächennutzungsplanes und Wertung der bisherigen städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde wird die Ausweisung dieser Fläche nicht mehr als erforderlich angesehen. Deshalb kann anstelle der Ausweisung von Dorfgebiet die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen werden.

Die Flächenbilanz für die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan sowie für die Darstellung des Entwicklungsziels wird in einem gesonderten Kapitel dargestellt.

2.2 Teilbereich 2 der 4. Änderung – TB2 Landwirtschaftliche Flächen anstelle Dorfgebiet im Ortszentrum von Warnow nördlich der Dorfstraße

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches derzeit als Dorfgebiet (MD gemäß § 5 BauNVO) ausgewiesen. Die Flächen stellen sich unbebaut dar. Die bebauten Grundstücksteile sind bisher durch Grünstrukturen im rückwärtigen Grundstücksbereich teilweise bereits gut in die umgebende Landschaft eingebettet.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 4. Änderung

Das Entwicklungsziel für die Flächen besteht in der Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft. Die Flächen grenzen an die bebauten Grundstücksanteile an und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Da bauliche Entwicklungen in diesem rückwärtigen Grundstücksbereich nicht mehr vorgesehen sind, wird auf die Ausweisung dieser Flächen im Flächennutzungsplan verzichtet. Die Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft ist somit folgerichtig.

Die Flächenbilanz für die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan sowie für die Darstellung des Entwicklungsziels wird in einem gesonderten Kapitel dargestellt.

2.3 Teilbereich 3 der 4. Änderung – TB3 Allgemeines Wohngebiet Richtung Meierberg südlich der Dorfstraße in Warnow anstelle landwirtschaftlich genutzter Fläche

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen waren ursprünglich durch bauliche Anlagen der Landwirtschaftsbetriebe bedeckt. Mittlerweile hat eine Beräumung der Flächen stattgefunden. Ehemals hier vorhandene bauliche Anlagen der Landwirtschaft wurden zurückgebaut. Dabei wurden neben hochbaulichen Anlagen auch die Fundamente nachträglich noch zurückgebaut. Auf der Fläche sind noch Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Die Fläche schließt sich an die vorhandene und ergänzte Bebauung der Dorfstraße im südlichen Grundstücksbereich an. Die bebauten Flächen sind südlich durch Anpflanzungen, die auf der Fläche für die Landwirtschaft erfolgt sind, begrenzt.

Im Änderungsbereich sind daneben vorhandene bzw. geplante Verkehrsflächen dargestellt.

Das Verfahren mit der Beteiligung des Vorentwurfes zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für den Teilbereich 3 noch mit einer kleineren Fläche durchgeführt. Nach weiteren Planungen für die bauliche Entwicklung, die auch in den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4 für Wohnbebauung in diesem Bereich gemündet sind, werden die Planungsvorstellungen präzisiert. Die Flächen für bauliche Entwicklung werden in einem geringeren Umfang ausgewiesen. Die präziseren Planungsabsichten werden berücksichtigt. Um die gesamtäumliche Darstellung vornehmen zu können, wird der Teilbereich 3 der 4. Änderung vergrößert. So werden neben den Wohnbauflächen, die sich unmittelbar an den Weg anschließen in östlicher und südlicher Angrenzung an die Wohnbauflächen, Grünflächen mit unterschiedlichen Zielsetzungen ausgewiesen und dargestellt. Die Ziele des Naturschutzes für das angrenzende Naturschutzgebiet werden beachtet. Auf der Grundlage des Beteiligungsverfahrens wurde eine Grundstücksfläche an der Dorfstraße in den Teilbereich TB3 aufgenommen.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 4. Änderung

Das Entwicklungsziel besteht in der Vorbereitung einer Fläche für Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO. Gemäß den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung, den Zielen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, die derzeit aufgestellt wird (Vorentwurf), werden im Teilbereich Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Verkehrsflächen dargestellt.

Im Bereich der Dorfstraße wird ein zusätzliches Grundstück für eine mögliche Lückenbebauung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Innerhalb dieser Fläche ist eine arrondierende Bebauung möglich. Diese Darstellung erfolgt, weil in der Umgebung bereits die Flächen als MD-Gebiete dargestellt und enthalten sind.

Die verkehrliche Anbindung des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes soll über den Weg zum Meierberg erfolgen. Eine zusätzliche Anbindung mit einem Stichweg von Norden ist nicht mehr vorgesehen. Vorgesehen ist eine dem dörflichen Charakter angepasste Bebauung. Für die Gemeinde ist es zwingend erforderlich, zusätzlich Flächen für eine Neubebauung auszuweisen. Gerade in Warnow gibt es kaum Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung, die auch zur Verfügung stehen. Warnow verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 mit den nachfolgenden Änderungen. Letztlich ist für die Gemeinde nicht zu erkennen, dass der Erschließungsträger kurzfristig an einer Umsetzung der Maßnahmen interessiert ist. Deshalb geht die Gemeinde davon aus, dass sie ihrer Pflicht zur Bereitstellung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung unbedingt nachkommen muss. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat deshalb beschlossen, diesen Änderungsbereich zusätzlich als Wohngebiet mit aufzunehmen. Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow ist durch Beschluss der Gemeindevertretung zurückgestellt worden. Die Zurückstellung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus gemeindlicher Sicht ist erfolgt, weil auch der Erschließungsträger derzeit nicht beabsichtigt, eine Vorbereitung der Erschließungsanlagen und die Bereitstellung der Grundstücke vorzusehen. Die Gemeinde verfügt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 über etwa 6 zukünftige Grundstücke, die einer Bebauung zugeführt werden könnten. Da diese Grundstücke erschließungsfern liegen, ist derzeit eine Bebauung nicht möglich. Da die Gemeinde grundsätzlich ihre Ziele für die Bebauung überdacht hat, verwirft sie die Entwicklung innerhalb des

Bebauungsplanes Nr. 1 und stellt diesen derzeit zumindest zurück. Dies fand auch Eingang in die raumordnerische Bewertung.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Wohnflächenentwicklung in der Gemeinde Warnow und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde Abstimmungen mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen bezüglich der Wohnflächenausweisung geführt. In ihrer Stellungnahme vom 09.09.2008 stellt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg dar, dass unter Berücksichtigung der Zurückstellung von Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 die Entwicklung im Teilbereich 3 mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang gebracht werden kann. Die Gemeinde berücksichtigt die Erfordernisse des Amtes für Raumordnung und Landesplanung dahingehend, dass in die vorbereitende Bauleitplanung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Meierberg“ entsprechend des gewählten städtebaulichen Konzeptes übernommen wird.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung schrieb in seiner raumordnerischen Bewertung am 09.09.2008:

Raumordnerische Bewertung

„Die Gemeinde Warnow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen Land verwaltet. Gemäß RROP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft, im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 1 „Nordwestmecklenburgische Küste“ und teilweise im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 31.12.2007 konnten in der Gemeinde Warnow 619 Einwohner registriert werden.

Die Gemeinde Warnow besitzt einen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 für die Entwicklung eines Wohngebietes. Aus diversen Gründen erfolgte bis heute keine Umsetzung der Planung, obwohl ein Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde vorhanden ist. Zur Deckung des Bedarfs, möchte die Gemeinde Warnow eine weitere Fläche in unmittelbarer Anlehnung an die Ortslage ausweisen. Um dennoch eine bedarfsgerechte Entwicklung die auf den Eigenbedarf ausgerichtet ist, nachweisen zu können und somit dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung, wie es unter Pkt. 5.1.1 (3) RROP formuliert ist, zu entsprechen, hat die Gemeinde Warnow einerseits einen Beschluss gefasst, gemeindeeigene Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht zu entwickeln und andererseits gemischte Bauflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung zurückzunehmen. Diese Vorgehensweise ist aus raumordnerischer Sicht nachvollziehbar, muss jedoch im weiteren Planverfahren detaillierter untersetzt werden (Flächenbilanz, Kopie des Gemeindebeschlusses usw.).

Zum Bebauungsplan „Am Meierberg“ sind durch die Gemeinde Warnow zwei Konzeptvarianten vorgelegt worden. Die Vorzugsvariante entspricht den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung dahingehend, dass die typischen Ortsstrukturen (vgl. Pkt. 5.2 (5) RROP), bei gleichzeitiger Beachtung einer Flächen sparenden Erschließung (vgl. Pkt. 5.1.1 (5) und (6) RROP), aufgegriffen und weiterentwickelt werden. In die vorbereitende Bauleitplanung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Meierberg“ entsprechend des gewählten städtebaulichen Konzeptes zu übernehmen.“

Gesamtkonzeptionell wird die naturräumliche Lage des Gebietes bereits aus der Bearbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Durch die Anordnung der Baufläche wird berücksichtigt, dass insbesondere für die nördlich davon gelegene Bebauung Sichtbeziehungen auf den Santower See erhalten werden können. Damit werden die Absichten der zukünftigen baulichen Entwicklung unter Würdigung der landschaftlichen Gegebenheiten präzisiert. Die Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 werden berücksichtigt.

Darüber hinaus wird der Gesamtumfang überbaubarer Flächen im Rahmen dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Rücknahme in anderen Ortsteilen nicht erhöht. Ebenso werden mit dem Teilbereich TB4 Bauflächen aufgenommen, die überwiegend bereits bebaut sind.

Auf die Darstellung ursprünglich dargestellter Altlastenverdachtsflächen kann verzichtet werden. Nach Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind diese Darstellungen entbehrlich. Hinweise auf altlastverdächtige Flächen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes innerhalb der Änderungsbereiche der 4. Änderung liegen im Altlastenkataster des Landkreises nicht vor.

Südliche Flächen des Teilbereiches TB3 liegt innerhalb des Naturschutzgebietes „Santower See“ sowie innerhalb des FFH-Gebietes „Santower See. Die Grenzen der Schutzgebiete sind entsprechend dem tatsächlichen Verlauf im Plan aufgenommen. Die FFH-Verträglichkeit für das Vorhaben bzw. für die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Teilbereiches 3 wurde nachgewiesen.

Die Flächenbilanz für die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan sowie für die Darstellung des Entwicklungsziels wird in einem gesonderten Kapitel dargestellt.

Immissionsschutz

Für den Teilbereich TB3 sind die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionswerte der GIRL für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung und somit der vorhandenen Wohnsituation wird eine gutachterliche Nachweisführung auf Ebene der Flächennutzungsplanung als entbehrlich betrachtet. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Teilbereich 3 geäußert. Die Gemeinde hat die Hinweise überprüft. Anforderungen an den Schallschutz bzw. zum Schutz vor Geruchsmissionen bestehen aus Sicht der Gemeinde nicht. Gegebenenfalls wird eine weitergehende Prüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Aufgrund der Lage des Gebietes

- von übergeordneten Verkehrsstraßen und Wegen sowie
- abseits der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen und
- fern von geruchsmiternden Betrieben/Einrichtungen,

geht die Gemeinde davon aus, dass sich keine anderen Auswirkungen ergeben, als die ohnehin durch die Landwirtschaft hinzunehmenden. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wird durch die Gemeinde nicht gesehen.

Weitere Belange – hier: Natur und Landschaft

Die Gemeinde Warnow hat sich mit der Empfehlung des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Aufstellung eines Landschaftsplanes auch als

räumlichen Teilplan beschäftigt. Die Fläche, die für Bebauung vorgesehen ist, war ursprünglich eine baulich genutzte Fläche. Durch Rückbaumaßnahmen wurden die dort vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäude zurückgebaut. Die Fläche, die für Bebauung und Ausgleich und Ersatz vorgesehen ist, ist nicht dauerhaft für extensive und naturschutzgerechte Grünlandnutzung gesichert. Die Überprüfung der Fläche im Rahmen des Umweltberichtes ist erfolgt. Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wurden beachtet. Dies wird sowohl durch die Stellungnahmen aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes als auch aus der Aufstellung des Flächennutzungsplanes dokumentiert. Den Verfahrensunterlagen für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die relevanten Stellungnahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Warnow beigelegt.

2.4 Teilbereich 4 der 4. Änderung – TB4 Dorfgebiet anstelle bisher ausgewiesener landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bössow

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dabei ist beachtlich, dass diese Flächen überwiegend bereits bebaut sind und somit nur ein geringes zusätzliches Potential darstellen werden. Der nördliche Siedlungsbereich ist bereits bebaut und kaum noch zusätzlich zu verdichten. Im südlichen Bereich befinden sich bereits bauliche Anlagen auf der Fläche. Dies soll bei der zukünftigen Flächenausweisung berücksichtigt werden.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 4. Änderung

Entwicklungsziel ist es, den Bestand zu regeln. Bereits bebaute Flächen sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Deshalb sollen anstelle der bisher ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft, die aber entgegen der Darstellung der Flächen des Flächennutzungsplanes bebaut sind, als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Teilbereich TB4 in Bössow wird durch die Kreisstraße K18 erschlossen. Im Zuge der detaillierten Planung von Anbauten und Zufahrten an die Kreisstraße K18 ist die Stellungnahme des Fachdienstes Bau und Liegenschaften des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen.

Die Flächenbilanz für die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan sowie für die Darstellung des Entwicklungsziels wird in einem gesonderten Kapitel dargestellt. Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde die Gemeinde Warnow darauf hingewiesen, dass sich nördlich der Baufläche in Bössow (TB4) eine nach § 20 LNatG M-V besonders geschützte Feldhecke befindet, die unter der Biotopnummer 07022 in das Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg (LUNG 2000) eingetragen wurde. Es ist unabhängig von der Darstellung zu gewährleisten, dass das § 20 Biotop beachtet wird, zur Feldhecke ist ein entsprechend großer Mindestabstand einzuhalten, um eine vermeidbare

Beeinträchtigung des geschützten Lebensraumes auszuschließen bei zukünftiger Bebauung.

2.5 Teilbereich 5 der 4. Änderung – TB5 Landwirtschaftlich genutzte Fläche anstelle Dorfgebiet in Großenhof

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Als bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan sind für die Flächen im Änderungsbereich Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Da eine Bebauung in dieser Tiefe nicht mehr erforderlich ist, beabsichtigt die Gemeinde die Rücknahme der Flächen. Die Flächen schließen sich nördlich an bereits bebaute Flächen an. Die Flächen sind auch als solche umgrenzt, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Auf der Fläche sind noch Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 4. Änderung

Im Bereich der Änderung ist die Rücknahme von Bauflächen vorgesehen. Entwicklungsziel ist die Bewahrung der Flächen für die Landwirtschaft. Damit soll dem strukturbestimmenden Bestand, einzeilige straßenbegleitende Bebauung, entsprechend Rechnung getragen werden.

Die einzeilige Bebauung ist weiterhin gesichert. Die Bauflächen, die zu landwirtschaftlichen Flächen umgewidmet werden, sind als solche gekennzeichnet, für eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist. Die Gemeinde Warnow berücksichtigt in ihrer Änderung den Bereich so, dass sie die Darstellung und Umgrenzung der Flächen, für die eine Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, weiterhin aufrecht erhält. Diese Darstellung wird jedoch entsprechend der bisherigen Darstellungsmethodik nicht auf der Baufläche selbst vorgenommen, sondern als Umgrenzung umlaufend um die Bauflächen. Dies bedeutet, dass der Verlauf innerhalb der nun gewidmeten Landwirtschaftlichen Flächen dargestellt wird. Die Gemeinde setzt sich somit mit der Empfehlung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern für den Teilbereich 5 auseinander, der darstellt: „Für den Änderungsbereich TB 5 sollte das Planzeichen – Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, entfernt werden. Mit der Änderung ist die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft erfolgt.“ Die Darstellung der Umgrenzung verbleibt, weil sich diese auf die Bauflächen, die südlich davon liegen und nicht auf die Landwirtschaftlichen Flächen bezieht.

Auf die Darstellung der Altlastenverdachtsflächen kann verzichtet werden. Nach Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind diese Darstellungen entbehrlich. Hinweise auf altlastverdächtige Flächen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes innerhalb der Änderungsbereiche der 4. Änderung liegen im Altlastenkataster des Landkreises nicht vor.

Die Flächenbilanz für die derzeitige Ausweisung im Flächennutzungsplan sowie für die Darstellung des Entwicklungsziels wird in einem gesonderten Kapitel dargestellt.

3. Flächenbilanz

Für die Änderungsbereiche wird die Flächenbilanz entsprechend dargestellt. Es erfolgt eine Gegenüberstellung für die einzelnen Änderungsbereiche. Dabei wird der Bestand im bisherigen Flächennutzungsplan den Zielsetzungen zukünftiger Flächennutzungsplanung (4. Änderung) gegenübergestellt.

Die Teilbereiche TB1 bis TB5 der 4. Änderung haben eine Gesamtgröße von 73.077 m². Dabei ergibt sich für die Teilbereiche der Änderung die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Flächenverteilungen.

Teilbereich der 4. Änderung	Gesamter Teilbereich (m ²)	Wirksame Fassung (in m ²)		4. Änderung (in m ²)	
Warnow					
TB1	8.346	Dorfgebiet	8.346	Fläche für die Landwirtschaft	8.346
TB2	8.262	Dorfgebiet	8.262	Fläche für die Landwirtschaft	8.262
TB3	30.825	Straßenverkehrsfläche	360	Straßenverkehrsfläche	880
		Fläche für die Landwirtschaft	30.465	Allgemeines Wohngebiet	7.755
				Dorfgebiet	1.275
				Grünfläche	20.915
Bössow					
TB4	14.893	Fläche für die Landwirtschaft	12.150	Dorfgebiet	12.150
		Dorfgebiet *)	2.381	Dorfgebiet	2.381
		Straßenverkehrsfläche	362	Straßenverkehrsfläche	362
Großenhof					
TB5	10.751	Dorfgebiet	10.751	Fläche für die Landwirtschaft	10.751
Zusammenfassung für Bauflächen					
		Rücknahme von Bauflächen	27.359	Neuausweisung von Bauflächen	21.180

*) Von der Änderung nicht berücksichtigt; Aufnahme grafisch begründet; Flächen sind bereits Bestandteil der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes.

Es ergibt sich daraus die folgende Gesamtbilanz für die Bauflächen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Rücknahme von Bauflächen	- 27.359 m ²
Neuausweisung von Bauflächen	<u>+ 21.180 m²</u>
Differenz	- 2.735 m ²

Die Ausweisung der Bauflächen wird somit im Vergleich zwischen wirksamer Fassung und Fassung der 4. Änderung reduziert. Es werden weniger Potentiale und Flächen für die bauliche Nutzung ausgewiesen.

4. Ver- und Entsorgung

Eine abschließende Regelung der Belange der Ver- und Entsorgung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Für die Teilbereiche TB1, TB2 und TB5 sind aufgrund der Rücknahme von Bauflächen keine weiteren Belange der Ver- und Entsorgung zu berücksichtigen. Insbesondere durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) wurden Hinweise zu den Teilbereichen der Änderung gegeben. Diese sind in nachfolgenden Punkten aufgenommen.

Die mit der Erschließung der Grundstücke entstehenden Kosten sind durch die jeweiligen Erschließungsträger bzw. Grundstückeigentümer zu tragen. Dem ZVG dürfen keine Kosten aus der Umsetzung der Planung entstehen. Die Regelungen zur Erschließung erfolgen durch den Abschluss entsprechende Erschließungsverträge zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger bzw. Grundstückeigentümer, in denen u.a. die technische Ausführung und die Übernahme sämtlicher Kosten der Erschließung durch den Erschließungsträger bzw. Grundstückeigentümer geregelt wird.

Insbesondere zu den Teilbereichen 3 und 4 ergeben sich aus Sicht des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen besondere Erfordernisse an die Ver- und Entsorgung. Diese sind vor Beginn von Baumaßnahmen bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und zu regeln, so dass keine unnötigen Aufwendungen auf den Zweckverband entfallen und so dass keine Aufwendungen auf die Gemeinde entfallen. Jeweils Bevorteilte sind zu einer Regelung der Anforderungen heranzuziehen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Stellungnahmeverfahren werden allgemeine Aussagen zu Leitungsverläufen ergänzt. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass sich in Bössow auf privaten Grundstücken Leitungen und Anlagen des ZVG befinden, für die im Rahmen der Flurneuordnung die erforderlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte inklusive des Schutzstreifens zu sichern sind. Die Leitungen für den TB 4 ergänzt und in der Planzeichnung dargestellt.

4.1 Wasserversorgung

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) hat mitgeteilt, dass die Versorgung der Teilbereiche TB3 und TB4 über die Anlagen des ZVG, die sich jeweils in der Dorfstraße befinden, grundsätzlich gewährleistet werden kann. Von den Versorgungsleitungen in den Dorfstraßen sind die erforderlichen Leitungen

für Trinkwasser zu verlegen sowie die Trinkwasserhausanschlüsse herzustellen.

Entsprechend Hinweis des ZVG wird darauf hingewiesen, dass sich in dem Teilbereich TB 1 eine Trinkwasserleitung befindet. Der ZVG hat mitgeteilt, dass bei wirtschaftlicher Nutzung dieser Fläche besondere Aufmerksamkeit zu widmen ist, um sie vor Beschädigungen zu schützen.

4.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Warnow hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWA G auf den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) übertragen.

Für die Bereiche Warnow, Thorstorf und Bössow liegt die Abwasserbeseitigungspflicht beim ZVG.

In den Ortsteilen Großenhof und Gantenbeck ist der ZVG von der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 40 Abs. 3 Punkt 7 LWaG befreit. Die Grundstückseigentümer sind zur Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen, die den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen müssen, verpflichtet. Die entsprechenden erforderlichen Anträge auf Wasserrechtliche Erlaubnis sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) hat mitgeteilt, dass die Entsorgung des Schmutzwassers der Teilbereiche TB3 und TB4 über die Anlagen des ZVG, die sich jeweils in der Dorfstraße befinden, grundsätzlich gewährleistet werden kann. Von den Entsorgungsleitungen in den Dorfstraßen sind die erforderlichen Leitungen für Schmutzwasser zu verlegen sowie die Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser herzustellen.

4.3 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Für die Ortsteile Bössow (somit auch für den Teilbereich TB4), Gantenbeck, Großenhof und Thorstorf besteht die „Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (Niederschlagswassersatzung - NSchlWS) - vom 27. September 2000. Gemäß dieser Satzung ist unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern, auf denen es anfällt. Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn die Belange des Nachbartschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Der Nachweis der schadlosen Ableitung ist im Zuge der verbindlichen Bauleit- bzw. Genehmigungsplanung zu erbringen.

Zentrale Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind für den Teilbereich TB3 nicht vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser ist schadlos auf den Grundstücken abzuleiten, zu sammeln und/ oder in die Vorflut einzuleiten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge des Bauantragsverfahrens erfolgen die abschließende Klärung und die Nachweisführung zur schadlosen Ableitung.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB Wasser gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung. Die Gewässerbenutzungen werden vor beabsichtigten Einleitungen mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ gemäß Anforderungen des Stellungnahmeverfahrens abgestimmt.

4.4 Löschwasserversorgung

Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitgestellt werden kann. Die technischen Detail und die rechtlichen Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung für den Teilbereich TB3 und TB4 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen und abschließend zu klären.

Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz in den Teilbereich TB4 in Bössow wird aus Sicht des ZVG nicht als gesichert angesehen, so dass zur Bereitstellung von Löschwasser unbedingt andere Möglichkeiten zu nutzen sind. Der Ort verfügt nur über einen Hydranten in der Straße nach Wohlenhagen, über den 26 m³/Stunde bei einem Vordruck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden können.

4.5 Fernmeldeversorgung

Im Bereich der Gemeinde Warnow befinden sich gemäß Auskunft der Deutschen Telekom AG Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Im Zuge von weiterführenden Planungen ist das Versorgungsunternehmen zu beteiligen, um Unterlagen zu aktuellen Leitungsverläufen zu erhalten.

Über das Gebiet der Gemeinde Warnow verlaufen Richtfunkverbindungen. Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bittet die Gemeinde Warnow um Bekanntgabe des Verlaufes der Richtfunkverbindungen, um diese gegebenenfalls im Plan berücksichtigen zu können.

4.6 Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Warnow wird durch die E.ON edis AG mit Elektroenergie versorgt. Vorhandene Leitungen in den Teilbereichen bzw. in unmittelbarer Nähe der Teilbereiche sind gemäß der Bestandsunterlagen des Versorgungsunternehmens nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Vorhandene Leitungen sind bei allen weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Innerhalb des Bereiches der Änderungen werden die relevanten Leitungsverläufe der E.ON edis AG, die im Verfahren mitgeteilt wurden, ergänzt. Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Vorhandene Bodendenkmale

Im Teilbereich TB4 der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich gemäß den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal.

Die zuständige Behörde teilte mit, dass innerhalb der Geltungsbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow keine Bodendenkmale und keine Bau- oder Kunstdenkmale bekannt sind.

Für Vorhaben im Bereich des Bodendenkmals sind Genehmigungen nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die Genehmigung ist an die Einhaltung der folgenden Bedingung gebunden. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des dargestellten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

5.2 Anzeige des Beginns von Bauarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5.3 Altlasten und Bodenschutz

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen lagen aufgrund der Darstellungen der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes für die Teilbereiche TB3 und TB5 vor. Nach Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind diese Darstellungen entbehrlich. Hinweise auf altlastverdächtige Flächen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes innerhalb der Änderungsbereiche der 4. Änderung liegen im Altlastenkataster des Landkreises nicht vor.

Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach bekannt werden mitzuteilen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung).

Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

5.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Nach Überprüfung sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb der Teilbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen sind mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

5.5 Flurneuordnung

Das Amt für Landwirtschaft Wittenburg, vertreten durch die Flurneuordnungsbehörde, hat für Warnow und Großenhof Bodenordnungsverfahren eingeleitet. Im Rahmen von Bodenordnungsverfahren werden u.a. öffentliche Straßen, Wege und Gehwege gefördert. Fördermittelempfänger ist die Gemeinde. Somit bedürfen Baumaßnahmen im Bereich geförderter Wege bzw. Straßen der Genehmigung der Flurneuordnungsbehörde. Diese Genehmigung ist von der Gemeinde vor jeder geplanten Baumaßnahme, die nicht im Rahmen der Dorferneuerung stattfindet, zu beantragen.

Im Zuge von konkreten Planungen, z.B. im Zuge von Baugenehmigungs- oder verbindlichen Bauleitplanverfahren, sind diese Bodenordnungsverfahren zu beachten. Dabei ist auch zu beachten, dass sich durch das Flurneuordnungsverfahren/Bodenordnungsverfahren Veränderungen in der Katastersituation ergeben können.

Das Landesamt für Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass nach bisherigen Erkenntnissen nicht auszuschließen ist, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen einzelne Funde auftreten können. Bei den Änderungsbereichen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow handelt es sich um solche Bereiche. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munitionen aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der

Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung- Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Seitens der Gemeinde Warnow wird grundsätzlich die Auffassung vertreten, dass zwischen den Flächen, für die eine Rücknahme von Bauflächen zugunsten Flächen für die Landwirtschaft und den Flächen, für die ein Verlust von Flächen für die Landwirtschaft zugunsten von Bauflächen erfolgt, zu unterscheiden ist.

Für die Teilbereiche TB1, TB2 und TB5, für die es zu einer Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt, sind keine Beeinträchtigungen zu berücksichtigender Umweltbelange zu erwarten. Die Rücknahme von Bauflächen ist mit einer Reduzierung der zu beurteilenden Auswirkungen auf die Umweltbelange zu beurteilen. Daher wird für diese Änderungsbereiche keine Prüfung der Umweltbelange erforderlich.

Hingegen sind die anderen Teilbereiche TB3 und TB4 hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt zu beurteilen, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche Versiegelungen vorbereitet werden.

Auf die Standorte und Planungsziele für die einzelnen Teilbereiche wird bereits in der Begründung unter Punkt 2 eingegangen. Der Bedarf an Grund und Boden ist für alle Teilbereiche bereits unter Punkt 3 der Begründung dargelegt.

2. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den B-Plan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein.

Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen werden bereits in der Begründung unter Punkt 1.2 darlegt.

Gravierende Änderungen die den Landschaftsraum, nachhaltig ändern sind mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht verbunden. Unter Punkt 1.1 der Begründung sind die Gründe für den Verzicht der Aufstellung eines Landschaftsplanes dargelegt.

3. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Die Betrachtungen beziehen sich ausschließlich auf die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes, für welche Beeinträchtigungen zu berücksichtigender Umweltbelange erwartet werden. Das sind die Teilbereiche TB3 in Warnow und TB4 in Bössow.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

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

- Erhaltungsziele u. Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG ,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen u. seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonst. Sachgüter,
- 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 der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- 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. Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe e-i BauGB werden im Zusammenhang mit der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft bzw. Wasser und Boden berücksichtigt. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

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 vorgesehene 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.

Die Untersuchungstiefe entspricht dabei der Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Vertiefungen, Präzisierungen etc. erfolgen mit der verbindlichen Bauleitplanung.

4. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und der Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt**

Es erfolgt eine tabellarische Darstellung der betroffenen Umweltbelange. Betroffenheit wird dabei mit Beeinträchtigungen gleichgesetzt. Sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes positive Veränderungen der Umweltbelange zu erwarten, wird dies nicht als Betroffenheit des Umweltbelanges dargestellt.

4.1 Teilbereich 3

**Allgemeines Wohngebiet Richtung Meierberg südlich der Dorfstraße in Warnow anstelle landwirtschaftlich genutzter Fläche
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	dörflich geprägte Bereiche in der Umgebung	Beeinträchtigungen durch Geräusche, wie sie durch landwirtschaftliche Nutzung entstehen könnten sind hinzunehmen; Weitere Auswirkungen durch Geräusche sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Schallschutzes ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Kapazitäten und der Einheiten gering ist und kaum Auswirkungen auf das vorhandene System und die vorgelagerte bereits vorhandene Bebauung hat. Deshalb werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biolog. Vielfalt	unerheblich	anthropogen vorgeprägte Flächen in Siedlungsrandlage und Grünlandnutzung mit entsprechend mäßiger Bedeutung für Pflanzen; Nistplatz eines Weißstorches nordöstlich des WA-Gebietes, detaillierte Aussagen enthält das faunistische Gutachten Naturräumlich hochwertige Strukturen in der Umgebung des Vorhabens (FFH-Gebiet, Naturschutzgebiet (NSG))	Überbauung und Verlust an Lebensräumen für Arten des Siedlungsbereiches; Durch bereits durchgeführte Renaturierungsmaßnahmen südlich des WA-Gebietes und im Bereich Meierberg, wurden vernässte Flächen geschaffen, die für den Weißstorch attraktiver sind als die des geplanten WA-Gebietes. Es wird ein zusätzlicher Nistplatz für den Weißstorch geschaffen. Die geplanten, extensiv genutzten Grünlandflächen in der Umgebung schaffen hochwertige Lebensräume und erhöhen die Biodiversität im betroffenen Landschaftsraum. Zu den Kleingewässern und den Grundstücksgrenzen werden entsprechend der Empfehlung des faunistischen Gutachten Abstände von mind. 30 m eingehalten. Um die Begehrbarkeit im Bereich der Kleingewässer einzuschränken, sind die Grundstücke einzuzäunen. Bei der Beachtung der Maßnahmen gemäß Gutachten, die in der verbindlichen Bauleitplanung in den Teil B übernommen wurden, sind aus gutachterlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten oder der Schutzgebiete zu erwarten. Detaillierte Aussagen zu den relevanten Arten enthält das faunistische Gutachten.
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich	anthropogen vorgeprägte Flächen entsprechend überwiegend geringer Bedeutung; durch ehemalige Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung sind keine natürlich gewachsenen Bodenstrukturen mehr vorhanden.	- Überbauung einer ursprünglich zum Teil mit baulichen Anlagen bestehenden Fläche und somit sparsamer Umgang mit der Ressource Grund und Boden; Für die mit der Baugenehmigung vom 15.07.2003 festgesetzten Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 16/6, Flur 1 der Gemarkung Warnow wird eine Baulast eingetragen. Die Unterlagen werden den Antragsunterlagen beigelegt. Mit der Wiederversegelung sind dennoch erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
	Mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung,	die	verbunden, welche sich gleichzeitig erheblich auf das Schutzgut Boden auswirken. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten. Eine Reduzierung des Zuflusses der Kleingewässer, welche Lebensraum für die Rotbauchunke darstellen ist voraussichtlich nicht zu erwarten. Detaillierte Aussagen sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Es wird daher eine Sondierung des Baugrundes empfohlen. Grundwasserabsenkungen sind auszuschließen.
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen		
a9) Landschaftsbild Quelle: Umweltkarten M-V	unerheblich	Landschaftsbildraum südlich von Warnow (Santower See) wird als hoch bis sehr hoch bewertet,	Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden durch Bebauung beeinträchtigt, aufgrund der topografischen Verhältnisse sind jedoch keine Blickbeziehungen zum See gegeben. Einbindung der geplanten Bebauung durch entsprechende Bepflanzungen sind vorgesehen.
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	unerheblich	Grünflächen Änderungsbereiches befinden sich zum Teil innerhalb des FFH Gebietes Santower See (DE 2133-301);	gesonderte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde auf der Grundlage des faunistischen Gutachtens durchgeführt (FFH-VU). Unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes oder von FFH-Arten zu erwarten. siehe auch Ergänzungen zur Tabelle
c) Umweltbez. Auswirk. auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	unerheblich		siehe a1
d) Umweltbezogene Ausw.auf Kulturgüter u.sonst. Sachgüter	nicht betroffen		

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	Abwasserentsorgung erfolgt zentral	Anschluss an zentrale Abwasserentsorgung; ansonsten siehe zu a1.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen		
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	nicht betroffen	siehe Begründung Punkt 1.1	
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und		-	
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	Wechselwirkungen bestehen	Auswirkungen/ Beeinträchtigungen bedingen Betroffenheit der überwiegenden Umweltbelange die im Zusammenhang stehen-

Der Schutzzweck des NSG „Santower See“ wird in der Naturschutzgebietsverordnung folgendermaßen beschrieben:

„Das Naturschutzgebiet dient der dauerhaften Erhaltung, Pflege und Entwicklung eines mesotrophen bis schwach eutrophen Klarwassersees und der diesen See umgebenden Verlandungsbereiche. Es dient vorrangig dem Erhalt und der Pflege der Feuchtwiesen und Halbtrockenrasen, seltener Tier- und Pflanzenarten der Extensivweiden und Hutungen, dem Schutz des Sees und der umgebenden Landflächen als überregional bedeutsamen Brut- und Rastplatz für eine Anzahl gefährdeter und besonders geschützter Vogelarten, dem

Schutz und Erhalt des Uferbereiches, mit unterschiedlichen Ausprägungen der Schilf- und Röhrichtbereiche, des Gebüschsaumes und dem Schutz und Erhalt der Bruchwaldbereiche sowie der Umwandlung naturferner Bestockungen in einheimische standortgerechte Holzungen“.

Geringe Anteile des Plangebietes befinden sich innerhalb des FFH- Gebietes und im NSG. Es handelt sich jedoch um künftige Grünflächen außerhalb der Bauflächen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen den Flächen der geplanten Bebauung und den Uferbereichen des Santower Sees, so dass Beeinträchtigungen bzw. Vergrämungen äsender Vögel nicht zu erwarten sind (siehe auch faunistisches Gutachten). Das NSG wird von dem Vorhaben nicht berührt, Schutzziele werden nicht beeinträchtigt. Nachfolgend wird auf die gegenwärtige Nutzung der Flächen, die zum Teil innerhalb eines Naturschutzgebietes liegen eingegangen.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin (StAUN) teilte mit, dass innerhalb des Plangebietes ein Feldblock gemäß der Richtlinie zur Förderung der naturschutzgerechten Bewirtschaftung von Grünlandflächen (GF-RL) vom 23.11.2007 (Amtsbl. M-V 2007 S. 687) naturschutzgerecht bewirtschaftet wird.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich Abstimmungen mit dem StAUN Schwerin zu führen.

Weiterhin teilte das StAUN mit, dass das unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandene Feuchtbiotop, bestehend aus drei Gewässern und verschiedenen Gehölzen renaturiert wurde. Die Verbesserung des Zustandes dieses Biotopes ist 2003 im Rahmen des Förderprogramms „Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen für die Wiederherstellung und Verbesserung von Söllen und Kleingewässern in der freien Landschaft“ (FöRi – Sölle) vom 19.09.2000, Amtsblatt M-V Nr. 46, S. 1364 ff finanziell gefördert worden. Eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung des Biotops kann zur Rückzahlung der Fördermittel führen. Eine erhebliche Beeinträchtigung stellt u.a. das Einleiten von Regenwasser dar. Das Biotop ist in seinem Zustand zu erhalten, Bestrebungen einer intensiven freizeitorientierten Nutzung sind zu unterbinden. Das Biotop kann nicht in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung einbezogen werden.

Das Biotop wurde im Rahmen der Planungen beachtet und Minderungs- bzw. Schutzmaßnahmen sind Bestandteil des Teil B. Diese Maßnahmen sind geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen des Feuchtbiotopes zu vermeiden.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 42 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird. Gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.
- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 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 IVb 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 ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

(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 zugrundegelegt)

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 42 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Biotope und Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten

Für die im faunistischen Gutachten nicht aufgeführten Arten/ Artengruppen sind aufgrund der naturräumlichen Ausprägung und der intensiven ackerbaulichen Nutzung keine geeigneten Lebensräume vorhanden, bzw. diese sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für Fledermäuse stellt die Fläche ein potentielles Jagdgebiet dar. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Population sind durch Auswirkungen des Vorhabens jedoch nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände:

- **§ 42 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.
- **§ 42 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.
- **§ 42 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.
- **§ 42 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.

Die relevanten Artengruppen und Arten wurden im Rahmen des faunistischen Gutachtens betrachtet. Detaillierte Aussagen zu den relevanten Arten, und den Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppen enthält das faunistische Gutachten. Bei der Beachtung der Maßnahmen gemäß faunistischem Gutachten, die Bestandteil des Teil B sind, sind aus gutachterlicher Sicht keine Verstöße gegen die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten.

Bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf den Weißstorch teilte der Gutachter am 15.03.09 weiterhin mit:

**Gutachten und Kartierungen auf den Gebieten Naturschutz, Landschaftspflege,
Landschaftsökologie, Botanik und Faunistik, Projektmanagement**

Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, Theodor-Körner-Straße 21, Tel. 0172/3101651
Telefon /Fax 03881 - 712482
Steuernummer 080 20400510

**Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen**

Grevesmühlen, den 15. März 2009

F-Plan der Gemeinde Warnow, 4. Änderung (Landkreis Nordwestmecklenburg)

Betroffenheit des Weißstorches

Sehr geehrter Herr Mahnel,

von einer Betroffenheit des Horststandortes des Weißstorches in der Ortslage Warnow ist nicht auszugehen. Entsprechend besteht kein Genehmigungstatbestand gemäß § 42 BNatSchG.

Das direkte Umfeld des Horststandortes wird nicht wesentlich in der Art und Weise der Nutzung verändert. Die An- und Abflugmöglichkeiten werden durch die Realisierung des Vorhabens nicht eingeschränkt. Der Verlust des geringen Teils der Nahrungsflächen ist in Anbetracht der im unmittelbaren Horstumfeld ausreichend vorhandenen Nahrungsflächen ohne Bedeutung.

Da im Nahrungsgebiet drei weitere Storchnisthilfen an geeigneten Standorten vorhanden sind, kann es aber durchaus zur Aufgabe des Neststandortes und zur Brut auf einer anderen Nisthilfe kommen. Dieses steht aber dann nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben, sondern ist als natürliche Entwicklung anzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Bauer



- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §42 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §42 des BNatSchG sind nicht betroffen**

Zusätzlich zu den Maßnahmen im faunistischen Gutachten werden gemäß Abstimmungen mit dem LUNG und gemäß Stellungnahmen des StAUN Schwerin nachfolgende Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung in den Text Teil B aufgenommen:

Zum Schutz der Artengruppe der Amphibien werden 30 m Mindestabstand zwischen Grundstücken und den vorhandenen Teichen festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Grundstücke zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, somit zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem festen Weidezaun einzufrieden sind.

Zur Vermeidung der Einwanderung von besonders geschützten Amphibien auf die privaten Grundstücke ist entlang des Weidezaunes dauerhaft ein Amphibienschutzzaun zu errichten.

Einleitungen von Abwässern jeglicher Art in das Feuchtbiotop sind unzulässig.

Die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen, die im Bebauungsplan für Ausgleich und Ersatz sowie Begrünung festgesetzt sind, wird im Rahmen der Überwachung gemäß § 42 BNatSchG geprüft. Dazu ist ein dreijähriges Monitoring mit jeweils drei Begehungen pro Jahr vorzunehmen. Zu betrachten sind die besonders geschützten Arten Weißstorch, Rotbauchunke, Laubfrosch und Kammmolch. Sollte sich dabei herausstellen, dass trotz der Maßnahmen, erhebliche Beeinträchtigungen e vollständige Akzeptanz der Maßnahmen nachgewiesen wird und sich der Bestand der lokalen Population erheblich verschlechtert hat, sind die Maßnahmen für die jeweiligen Artengruppen bzw. Arten zu optimieren und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erneut abzustimmen. Wird die Wirksamkeit der Maßnahmen für die jeweiligen Arten dreimal nachgewiesen, kann das Monitoring beendet werden.

Die Maßnahmen zur Herstellung des Nistplatzes und zur Herstellung der Totholzhaufen sowie sind als CEF-Maßnahmen im Vorgriff auf baurechtliche Maßnahmen vorgesehen. Weiterhin ist die Auszäunung vor Baubeginn vorzunehmen um ein Befahren/ Beeinträchtigungen der Biotope und der besonders geschützten Arten zu vermeiden.

Hinweis: Die Anlage der Streuobstwiese wurde bereits im Frühjahr 2009 als vorgezogene Maßnahme vorgenommen.

Eingriffs- Ausgleichsermittlung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Zu Abschätzung des Kompensationsbedarfes wird eine Grobbilanzierung des zu erwartenden Eingriffes vorgenommen. Dieser Wert stellt lediglich eine grobe Orientierung dar und ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V zu präzisieren.

Eingriff

Versiegelung					
	Baufläche in ha	GRZ	Kompensationsfaktor zzgl. Zuschlag Vollversieg 0,5	Freiraumbelastung	Kompensationsflächenäqui-valent in ha
Teilbereich TB3					
Baufläche (Bestand: Grünland)-Versiegelung	1,0	0,3	2,0	0,75	ca. 0,45
Biotopverlust					
	Baufläche in ha	Unversiegelter Flächenanteil	Kompensationsfaktor abzüglich Minimierung 0,5	Freiraumbelastung	Kompensationsflächenäqui-valent in ha
Teilbereich TB3					
Baufläche (Bestand: Grünland)-unversiegelte Bereiche	1,2	0,7	1,0	0,75	ca. 0,53
Gesamteingriff: 0,98 ha KFÄ					

Möglicher Ausgleich

Maßnahme 1					
Anlage einer Streuobstwiese	0,48		2,0	0,8	0,77
Maßnahme 2					
Extensive Grünlandnutzung	0,20		2,0	0,8	0,32
Gesamtfläche:	0,68 ha		Gesamtkompensation: 1,09 ha KFÄ		

Die Grünlandflächen (GIM) im Geltungsbereich und im unmittelbarem Umfeld wurden ab 2008 gemäß *FöRi Naturschutzgerechte Grünlandbewirtschaftung 2007* extensiv bewirtschaftet. Im Jahr 2009 wurden die Teilflächen nördlich des Naturschutzgebietes wieder aus der Förderung genommen, die für die geplante Bebauung und deren Kompensation vorgesehen sind.

Im Hinblick auf Struktur und Artenzusammensetzung werden die Grünlandflächen als artenarme Dauergrünlandfläche kartiert. Die relativ kurzzeitige extensive Nutzung bis zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Jahr 2009 führte noch nicht zu einer signifikanten Artenverschiebung. Es wird jedoch wegen der teilweisen vorhandenen ruderalen Tendenzen für die Grünlandflächen eine oberer Kompensationswert von 1,5 gewählt.

Für die Bereiche der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen. Ein Teilbereich soll als Streuobstwiese entwickelt werden. Der verbleibende Anteil soll als extensive Wiese genutzt werden. Damit können die zu erwartenden Eingriffe auf den Naturhaushalt voraussichtlich ausgeglichen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geprüft werden, ob ggf. Bauzeitenregelungen getroffen werden sollten, um das Brutgeschehen des Storches nicht wesentlich zu stören.

Die nachfolgenden Maßnahmen werden in die verbindliche Bauleitplanung, in den Text Teil B aufgenommen:

Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb des Plangebietes, sind im Teil A der Planzeichnung und im Teil B – Text festgesetzt. Die Nutzungskriterien für Grünlandflächen sind entsprechend der Anforderungen an ein Nahrungshabitat des Weißstorches festzuschreiben, eine Intensivierung der Grünlandnutzung ist auszuschließen.

GRÜNFLÄCHEN

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist extensiv zu bewirtschaften. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten in einer Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Wiesenfläche ist eine extensive Grünlandnutzung dauerhaft zu sichern. Die innerhalb der Fläche gelegenen Teiche (§20-Biotope) sind in ihrem Zustand zu erhalten.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT- Artenschutz

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur

Auf der gesonderten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nistplatz gekennzeichneten Fläche ist eine zusätzliche Nistmöglichkeit für den Weißstorch anzubieten.

Am Gewässerrand der § 20-Biotope sind mindestens zwei Totholzhaufen aus altem mulmreichen Holz als Versteck und Quartier für Amphibien anzulegen.

Zum Schutz der Artengruppe der Amphibien werden 30 m Mindestabstand zwischen Grundstücken und den vorhandenen Teichen festgesetzt. Darüber

hinaus wird festgesetzt, dass die Grundstücke zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, somit zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem festen Weidezaun einzufrieden sind.

Zur Vermeidung der Einwanderung von besonders geschützten Amphibien auf die privaten Grundstücke ist entlang des Weidezaunes dauerhaft ein Amphibienschutzzaun zu errichten.

Einleitungen von Abwässern jeglicher Art in das Feuchtbiotop sind unzulässig.

Die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen, die Bebauungsplan für Ausgleich und Ersatz sowie Begrünung festgesetzt sind, wird im Rahmen der Überwachung gemäß § 42 BNatSchG geprüft. Dazu ist ein dreijähriges Monitoring mit jeweils drei Begehungen pro Jahr vorzunehmen. Zu betrachten sind die besonders geschützten Arten Weisstorch, Rotbauchunke, Laubfrosch und Kammmolch. Sollte sich dabei herausstellen, dass keine vollständige Akzeptanz der Maßnahmen nachgewiesen wird und sich der Bestand der lokalen Population erheblich verschlechtert hat, sind die Maßnahmen für die jeweiligen Artengruppen bzw. Arten zu optimieren und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erneut abzustimmen. Wird die Wirksamkeit der Maßnahmen für die jeweiligen Arten dreimal nachgewiesen, kann das Monitoring beendet werden.

Die Maßnahmen zur Herstellung des Nistplatzes und zur Herstellung der Totholzhaufen sowie sind als CEF-Maßnahmen im Vorgriff auf baurechtliche Maßnahmen vorgesehen. Weiterhin ist die Auszäunung vor Baubeginn vorzunehmen um ein Befahren/ Beeinträchtigungen der Biotope und der besonders geschützten Arten zu vermeiden.

Die Anlage der Streuobstwiese wurde bereits im Frühjahr 2009 als vorgezogene Maßnahme vorgenommen.

AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Auf Teilen des Flurstücks 16/6 sind in einer Größe von 2.000 m² Flächen enthalten, die bereits als Flächen für Ausgleich und Ersatz mit dauerhafter Grünlandnutzung im Bescheid vom 14.07.2003 der unteren Naturschutzbehörde in einer Größe von 2.000 m² festgesetzt wurden. Die Flächen wurden am 23.06.2009 als Baulast eingetragen.

Danach sind die beräumten Flächen mit Grünland einzusäen und auf Dauer zur Verfügung zu stellen.

Maßnahme 1

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist extensiv zu bewirtschaften und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume in einer Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche ist als maximal zweischürige Wiesenfläche zu nutzen. Alternativ kann eine Beweidung der Fläche mit 0,5 Großvieheinheiten oder eine zeitlich beschränkte Beweidung durchgeführt

werden. Die Anlage von Heckenstrukturen mit heimischer und standortgerechter Artenausstattung ist zulässig.

Maßnahme 2

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiesenfläche“ ist eine extensive Grünlandnutzung dauerhaft zu sichern. Die innerhalb der Fläche gelegenen Teiche sind in ihrem Zustand zu erhalten. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Fläche ist als maximal zweischürige Wiesenfläche zu nutzen. Alternativ kann eine Beweidung der Fläche mit 0,5 Großvieheinheiten oder eine zeitlich beschränkte Beweidung durchgeführt werden.

4.2 Teilbereich 4

Dorfgebiet anstelle bisher ausgewiesener landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bössow Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	nicht betroffen	Flächen sind überwiegend bebaut und dörflich geprägt	
a2-a4) Pflanzen Tiere, biolog. Vielfalt	unerheblich	anthropogen geprägte, intensiv gärtnerisch genutzte Flächen mit entsprechend geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere des Siedlungsbereiches; „Baulücken“ sind als Brachflächen der Dorfgebiete einzuschätzen; nördlich des Teilbereiches befindet sich eine gemäß §20 Landesnaturschutzgesetz geschützte Feldhecke,	geringfügige ,zusätzliche Überbauung und Verlust an Lebensräumen für Arten des Siedlungsbereiches; voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigung geschützter Arten; im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu gewährleisten , dass ein ausreichend großer Abstand zwischen den beplanten Flächen und der Feldhecke verbleibt;
a5-a6) Boden, Wasser	unerheblich	anthropogen geprägte und bereits bebaute Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung;	geringfügige zusätzliche Versiegelung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ; Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen		
a9) Landschaftsbild	nicht betroffen		
b) Erhalt.ziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen		
c) Umweltbez. Auswirk. auf Menschen, Gesundheit u. Bevölkerung	nicht betroffen	siehe a1	
d) Umweltbezogene Ausw. auf Kulturgüter u.sonst. Sachgüter	unerheblich	Die zuständige Behörde teilt mit, dass innerhalb der Geltungsbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow keine	Die Vorgehensweise zum Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen ist in der Begründung unter Punkt 5 Hinweisen beschrieben. Diese sind bei weiteren Planungen zu berücksichtigen. Bei Einhaltung der gesetzlichen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeid. von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen /Abwässern	unerheblich	Bodendenkmale und keine Bau- oder Kunstdenkmale bekannt sind. Abwasserentsorgung erfolgt zentral	Vorgaben werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodendenkmals erwarten. Anschluss an zentrale Abwasserentsorgung;
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen		
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht betroffen	siehe Begründung Punkt 1.1	

Eingriffs- Ausgleichsermittlung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Da es sich hier vorwiegend um eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes handelt, und zusätzliche Bebauungen eher einen verdrängenden Charakter haben und nur in geringem Umfang vorgenommen werden kann auf eine Eingriffs-, Ausgleichsermittlung verzichtet werden.

5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Teilbereich	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens
TB1, TB2 und TB5	Anstelle der nun vorgesehenen Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft würde eine geplante Bebauung der Flächen bestehen bleiben.
TB3 Warnow	Die extensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen würde fortgeführt werden.
TB4 Bössow	Die aktuelle Nutzung der Flächen würde fortgeführt werden. Eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes würde als Mangel weiterhin bestehen bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft das lediglich den Teilbereich TB3 Warnow. Aufgrund der beabsichtigten planungsrechtlichen Regelung des Bestandes im Teilbereich TB4 sind auch hier keine Prognosemöglichkeiten sinnvoll.

Teilbereich 3 Warnow

Die Fläche in Siedlungsrandlage ist aufgrund der ehemaligen Bebauung und der damit verbundenen anthropogenen Vorbelastung besser für eine Bebauung geeignet, als unbelastete Flächen des freien Landschaftsraumes. Die Gründe für die Wahl dieser Flächen sind unter Punkt 2.3 der Begründung dargelegt.

Entwicklungen im Bebauungsplan Nr. 1 sind nicht möglich.

Die Rücknahme von gemischten Bauflächen zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft wurde vorgenommen, weil diese Flächen für eine Bebauung nicht attraktiv sind. Die Gemeinde hat neben einem Eigenbedarf auch Interessengruppen der hinzuziehenden Bevölkerung zu berücksichtigen. Da auch für die Kreisstadt Grevesmühlen landschaftlich reizvoll gelegene Grundstücke für Hinzuziehende interessant sind gleichwertige Alternativflächen nicht zur Verfügung stehen, hält die Gemeinde an der Entwicklung dieses Baugebietes fest.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 **Hinweise auf Kenntnislücken**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Für das Schutzgut Luft und Boden lagen für die Teilbereiche keine konkreten Erfassungen vor. Ebenso werden Aussagen zu Lärmemissionen und zum floristischen und faunistischen Bestand entsprechend der Planungsebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

Präzisierte und detaillierte Aussagen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

In Auswertung der Standortbedingungen der Teilbereiche und der zu erwartenden, differenzierten Auswirkungen der Vorhabens auf die Schutzgüter, würden auch durch zusätzliche Erfassungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Mit der Überwachung von erheblichen, unvorhergesehenen, negativen Auswirkungen soll insbesondere auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kontrolliert werden, dass die Vorgaben in den Bebauungsplänen zur Art der Nutzung, Abstandswerte etc. eingehalten werden. Hier spielen ggf. auch kumulierende Wirkungen der Vorhaben eine Rolle.

Zeitliche Vorgaben für Überwachungsmaßnahmen bestehen nicht. In §5 Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne spätestens 15 Jahre nach der Aufstellung überprüft werden sollen.

Zu berücksichtigen ist ebenfalls die Aufgabe der Behörden, die Gemeinden zu informieren, wenn erhebliche, unvorhergesehene negative Auswirkungen erkennbar sind.

Die nachfolgenden Monitoring – Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen, für den Teilbereich 3, die im Bebauungsplan für Ausgleich und Ersatz sowie Begrünung festgesetzt sind, wird im Rahmen der Überwachung gemäß § 42 BNatSchG geprüft. Dazu ist ein dreijähriges Monitoring mit jeweils drei Begehungen pro Jahr vorzunehmen. Zu betrachten sind die besonders geschützten Arten Weißstorch, Rotbauchunke, Laubfrosch und Kammmolch. Sollte sich dabei herausstellen, dass trotz der Maßnahmen, erhebliche Beeinträchtigungen e vollständige Akzeptanz der Maßnahmen nachgewiesen wird und sich der Bestand der lokalen Population erheblich verschlechtert hat, sind die Maßnahmen für die jeweiligen Artengruppen bzw. Arten zu optimieren und mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erneut abzustimmen. Wird die Wirksamkeit der Maßnahmen für die jeweiligen Arten dreimal nachgewiesen, kann das Monitoring beendet werden.

Für den Teilbereich TB3 wird während und nach Fertigstellung der Gebäude überprüft, inwiefern die Bautätigkeiten und der Verlust an Lebensraum das Brutgeschehen beeinflussen. Möglicherweise wird ein Umsetzen des

Horstes erforderlich. Diese Maßnahme wäre in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzubereiten und vorzunehmen.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Für die Teilbereiche TB1, TB2 und TB5 sind keine Beeinträchtigungen zu berücksichtigender Umweltbelange zu erwarten. Die Rücknahme von Bauflächen ist mit einer Reduzierung der zu beurteilenden Auswirkungen auf die Umweltbelange und damit positive Auswirkungen verbunden. Daher wird für diese Änderungsbereiche keine Prüfung der Umweltbelange erforderlich.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes in Warnow im Teilbereich TB3, der für zukünftige Bebauung ausgewiesen ist, waren bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und werden als Grünland genutzt. Die Bereiche waren ursprünglich mit baulichen Anlagen bestanden. Die Reste der baulichen Anlagen wurden jedoch zwischenzeitlich zurückgenommen. Im Jahr 2008 wurde mit einer extensive Nutzung der Flächen begonnen. Für die Bereiche der geplanten Bau- und Ausgleichsflächen wurde im Jahr 2009 die Nutzung wieder eingestellt. Nach einer groben Ausgleichsermittlung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisieren ist, wird eine Bereitstellung von ca. 1,0 ha für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese können im unmittelbarem Anschluss an die Bauflächen umgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Hinsichtlich der Ausweisung der Flächen in Bössow als Dorfgebiet (TB4) handelt es sich im Wesentlichen um bereits bebaute Flächen. Zur städtebaulichen Abgeschlossenheit und Arrondierung wird die Verbindung zwischen der Kreisstraße und den bebauten Grundstücken südlich der Dorfstraße auch im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange sind von diesen Flächen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da es sich im Wesentlichen um eine Bestandsregelung und nur eine geringfügige Arrondierung durch bisher noch nicht bebaute Flächen handelt.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass für die Teilbereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben würden.

TEIL 3 **Ausfertigung**

1. Arbeitsvermerke

Der Abschließende Beschluss / Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.05.2009 gefasst. Die Begründung wurde gebilligt. Nach Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern durch Bescheid vom 04.06.2010, Aktenzeichen: VIII.430 b – 512.111 – 58106 (4.Änd.) wurde die Begründung für den Teilbereich 5 unter Gliederungspunkt 2.5 sowie mit einer entsprechenden Vorbemerkung ergänzt. Damit wird der Hinweis des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern entsprechend beachtet. Mit Bekanntmachung der Genehmigung wird den Unterlagen eine Zusammenfassende Erklärung über das Verfahren beigefügt.

Warnow, den 21.03.2011

Kacprzyk
Bürgermeister
der Gemeinde Warnow



Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Warnow aufgestellt durch das

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de