

Beratung und Beschlussfassung zur 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Warlow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes Warlow hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeitung:</i> Rosemarie Milatz	<i>Datum</i> 20.01.2022 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Warlow (Entscheidung)	01.02.2022	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Warlow verfolgt das Ziel, die bestehende rechtskräftige Ergänzungs- und Abrundungssatzung für den Ort Warlow für den Ort Warlow in einem kleinen Teilbereich zu erweitern. Der Anlass der Erweiterung begründet sich in der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, hier in der geplanten Erweiterung der Kindertagesstätte in Warlow.

Am 12.10.2021 wurde durch die Gemeinde Warlow der Aufstellungsbeschluss zur Satzungsänderung gefasst.

Da die 3. Änderung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung für den Ort Warlow die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt, kann die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Planziel der Ergänzungssatzung ist es, eine bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Das von der Gemeinde Warlow beauftragte Stadtplanungsbüro Stutz und Winter aus Schwerin hat den Entwurf sowie die Begründung für die 3. Änderung der Ergänzungs- und Abrundungssatzung vorgelegt. Auf Grundlage dieser Planung soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussantrag

1. Die Gemeinde Warlow billigt den beiliegenden Entwurf der 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Warlow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes Warlow nach § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB.

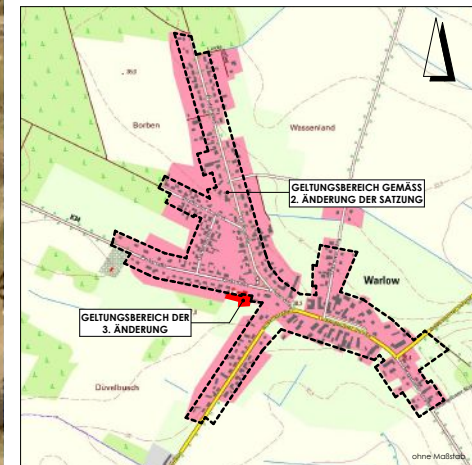
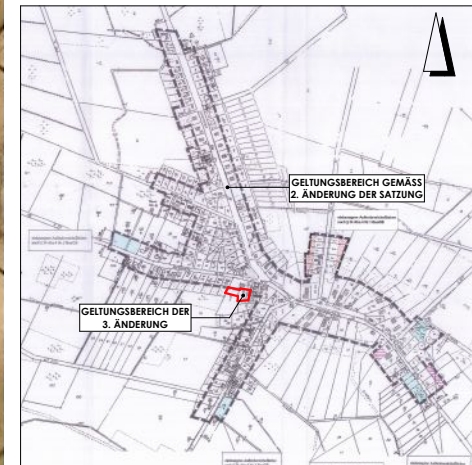
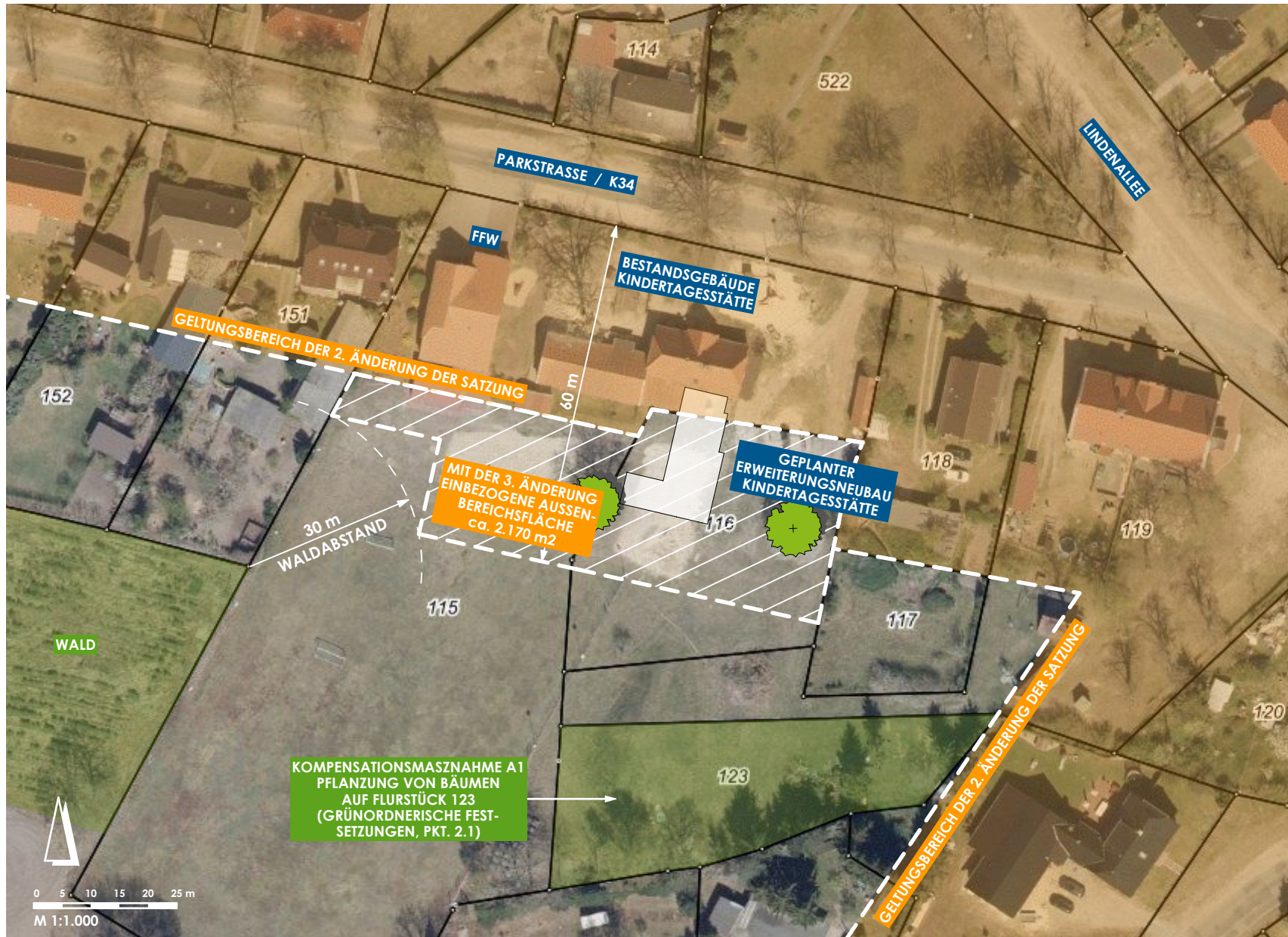
2. Die Satzungsänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
3. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
4. Auf die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Warlow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes Warlow wird verzichtet, weil Grundzüge der Planung nicht geändert werden.
5. Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.
6. Die Gemeinde Warlow beschließt, dass der Entwurf der 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Warlow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes Warlow und die Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen sind. Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
7. Dieser Beschluss ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Warlow öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung zur 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Warlow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes Warlow unberücksichtigt bleiben können.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2022_01_18_SBE_Satzung_Warlow (öffentlich)
2	2022_01_18_3._A?nd_Satzung_Warlow_Entwurf_4_2 (öffentlich)
3	2022_01_18 Entwurf Begrü?ndung Warlow (öffentlich)

ERWEITERUNGSNEUBAU FÜR DIE KINDERTAGESSTÄTTE DER GEMEINDE WARLOW

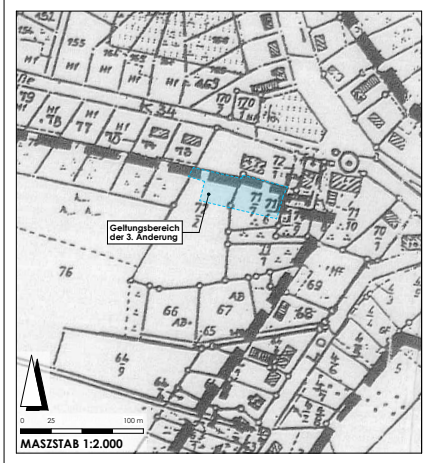


3. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE WARLOW ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTES WARLOW NACH § 34 (4) 1+3 BauGB

DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DER ORIGINALSATZUNG SOWIE DEREN 1. UND 2. ÄNDERUNG!

TEIL A - PLANZEICHNUNG

AUSZUG AUS DER RECHTSGÜLTIGEN 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG

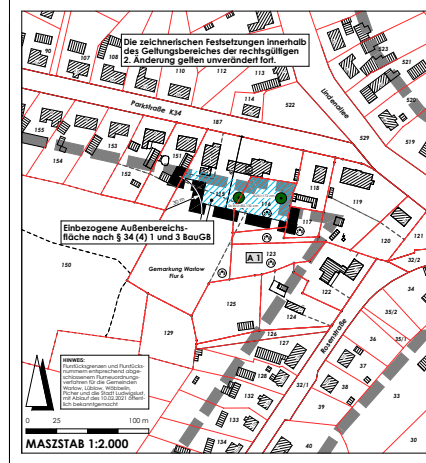
(unverändert aus der Planzeichnung der 2. Änderung übernommen)



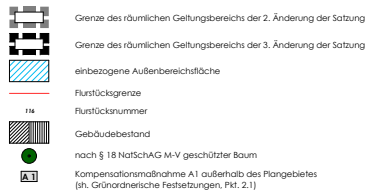
VERFAHRENSVERMERKE

- Die Satzung der Gemeinde Warlow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am rechtskräftig.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Warlow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am rechtskräftig.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Warlow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am rechtskräftig.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat auf der Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung der Satzung gem. § 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister

GEPLANTE 3. ÄNDERUNG DER SATZUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DER SATZUNG



ZU VERFAHRENSVERMERKE:

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. Änderung der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ersichtlich bekannt gemacht worden.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister

TEIL B - TEXT - SATZUNG

Die in den vorangegangenen Planungen enthaltenen textlichen Festsetzungen gelten mit der vorliegenden 3. Änderung der Satzung unverändert fort. Abweichend bzw. ergänzend wird für die 3. Änderung der Satzung Folgendes festgesetzt:

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 25 und (6) BauGB)

1. Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Zeilliche Beschränkung der Rodungsarbeiten (Brutvögel)

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

1.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Tageszeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen (Fledermäuse)

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sind ausschließlich am Tage, nicht während der Dämmerungs- und Nachtstunden durchzuführen.

2. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

2.1 Kompensationsmaßnahme A1: Pflanzung von Bäumen auf dem Grundstück der Kita

Lage: Gemeinde Warlow, Gemarkung Warlow, Flur 6, Flurstück 123

Auf dem Grundstück der Kita (außerhalb des Plangebietes) sind 7 standortgerechte und klimaneutrale Bäume als Hochstämme zu pflanzen.

Sollte einer der beiden nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Zuge von Baumaßnahmen gefällt werden sind für die Fällung der Kirche zusätzlich zwei Bäume bzw. für die Fällung der Eiche drei Bäume neu zu pflanzen.

Pflanzqualität: 16-18 cm StU; 3 x v.; aus extra weitem Stand

Gehölzart: Hornbuche (Carpinus betulus)

Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche)

Die Hochstämme sind mit einem Diebstock zu sichern.

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Hochstämme mit einer Kunststoffklappmanschette zu versehen.

Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2.2 Zuordnungssetzung

(§ 9 (1) a BauGB)

Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme A1 außerhalb des Plangebietes

- A1 - Pflanzung von Bäumen auf dem Grundstück der Kita (jn. Pkt. 2.1)

(Gemeinde Warlow, Gemarkung Warlow, Flur 6, Flurstück 123)

ist den Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der mit der 3. Änderung einbezogenen Außenbereichsfläche zugeordnet.

ZU VERFAHRENSVERMERKE:

- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
.....
Kataster- und Vermessungsamt

Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister

- Die 3. Änderung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister

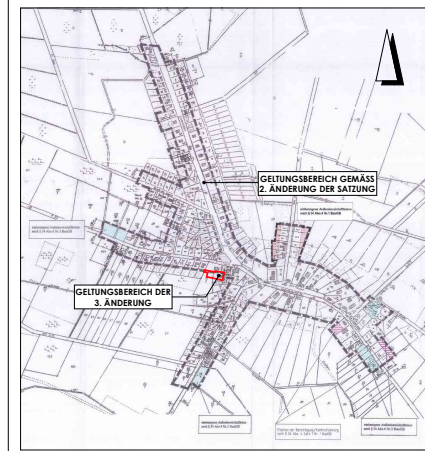
- Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdörschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die geänderte Satzung ist am in Kraft getreten.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister

- Die rechtskräftige 3. Änderung der Satzung ist gem. § 5 (4) KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.
Gemeinde Warlow
Der Bürgermeister

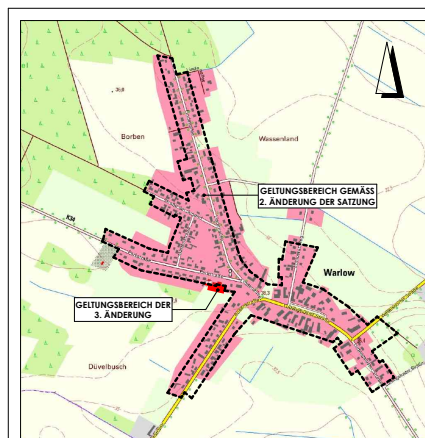
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Warlow vom folgende Satzung über die 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Warlow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG MIT DARSTELLUNG DES BEREICHES DER 3. ÄNDERUNG M ca. 1:10.000



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



Planung:	DUZ & WFB	Mecklenburgstrasse 13	Telefon: 0385 / 7610665
	ENTWURF	19053 Schwine	Fax: 0385 / 7610735
Auftraggeber:	Gemeinde Warlow		
Vorhaben:	3. Änderung der Satzung der Gemeinde Warlow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes Warlow nach § 34 (4) 1+3 BauGB		
Bezeichnung:	ENTWURF / BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 (2) BauGB		
Bearbeiter:	Herr Dipl.-Ing. Arch. Winter	Maßstab	1:2.000
Zeichner:	Frau Rosenquist	Datum:	
Bl.-Gr.:	60 x 76	Datum:	

**3. ÄNDERUNG
DER SATZUNG DER GEMEINDE
WARLOW
ÜBER DIE FESTLEGUNG
UND
ABRUNDUNG DES
IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTES
WARLOW
NACH § 34 (4) 1+3 BauGB**

18. Januar 2022

B e g r ü n d u n g

I N H A L T :

- 1. Begründung**
 - 1.1 Allgemeines**
 - 1.2 Übergeordnete Planung**
 - 1.3 Planungsgrundlagen**
 - 1.4 Rechtsgrundlagen**
 - 1.5 Territoriale Einordnung**
 - 1.6 Angaben zur Gemeinde/ Ort/ Bestand**
 - 1.7 Abgrenzung des Geltungsbereiches**
 - 1.8 Zulässigkeiten/Festsetzungen**
 - 1.9 Umweltrelevante Belange/ Grünordnerische Festsetzungen**
 - 1.10 Erschließung**
 - 1.11 Verfahrensstand**

- 2. 3. Änderung der Ergänzungs-/Abrundungssatzung M 1: 2000**

- 3. Städtebaulicher Entwurf**

1. Begründung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Warlow verfolgt das Ziel, die bestehende rechtskräftige Ergänzungs- und Abrundungssatzung für den Ort Warlow in einem kleinen Teilbereich zu erweitern. Der Anlass der Erweiterung begründet sich in der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, hier in der geplanten Erweiterung der Kindertagesstätte in Warlow.

Der Gemeinde steht nach § 34 (4) 1-3 BauGB das Mittel der Ergänzungssatzung zu Verfügung.

Am **12.10.2021** wurde in der Gemeinde Warlow mittels Aufstellungsbeschluss das Verfahren eingeleitet.

Planziel der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB ist es, eine bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Die Ergänzungssatzung ist mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** vereinbar.

Der § 34 (5) Satz 2 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 (1, 3) Satz 1 und (4) BauGB in die Satzung. Die Gemeinde Warlow macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen zu treffen.

Mit der Ergänzungssatzung werden alle zukünftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Demnach müssen sich die Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen.

Das Planverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Gemeinde begründet die vorliegende Planung wie nachfolgend erläutert:

Die Gemeinde Warlow hat sich im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung im Vorfeld intensiv mit der Frage der möglichen Erweiterung der vorhandenen Kindertagesstätte auseinandergesetzt. Ein durch die Gemeinde favorisierter Lageplanentwurf für den Erweiterungsneubau benötigt zusätzlich Fläche im südlichen Grundstücksbereich.

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der rückwärtig angeordnete Erweiterungsbau zu keiner Veränderung der Siedlungsstruktur im Bereich der Parkstraße führen wird. Teilweise sind bei Nachbargebäuden ähnliche bauliche Strukturen vorhanden. Somit fügt sich der Erweiterungsbau in den Siedlungsbestand ein.

Die Gemeinde Warlow verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Über die „Parkstraße“ ist die medientechnische Erschließung (Schmutzwasser, Wasser, Elektro, Gas, Telekommunikation) gesichert, da die wesentlichen Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

1.2 Übergeordnete Planung

Mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom wird der geplante Ausbau der Kindertagesstätte im Ort Warlow raumordnerisch mitgetragen.

1.3 Planungsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung wurde auf Basis einer aktuellen Liegenschaftskarte, Stand 07.2021, erarbeitet und auf einen Maßstab von 1 : 2000 für die Planzeichnung gebracht.

1.4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Satzung ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V. S. 1033), die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021, das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S.540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV) in der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) sowie Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

Mit der Willensbekundung der Gemeinde Warlow vom 12.10.2021 wurde das Planverfahren eröffnet.

1.5 Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Warlow ist im Amt Ludwigslust-Land verwaltungstechnisch organisiert und gehört zum Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die Gemeinde Warlow liegt im peripheren Raum, dennoch ist der Ort nicht weit von Zentren entfernt. Zur Landeshauptstadt Schwerin beträgt die Entfernung ca. 40 km und zur Stadt Ludwigslust ca. 6 km.

Das Gemeindegebiet wird über die Landesstraße L 07 sowie über Kreisstraßen und ländliche Wege erschlossen. Zur Autobahn BAB A 24 besteht eine gute Verkehrsanbindung.

1.6 Angaben zur Gemeinde/ Ort/ Bestand

Der Ort Warlow wurde um 1277 erstmalig urkundlich erwähnt. Heute beträgt die Gesamtfläche der Gemeinde ca. 13,91 km². Die Einwohnerzahl beläuft sich auf ca. 506 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Die Gemeinde Warlow liegt inmitten einer landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft. Fast ausschließlich Wiesen- und Ackerflächen und Wald bestimmen das direkte Umfeld.

Der bauliche Gebäudebestand im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist wohnbaulich geprägt.

1.7 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung wird

- im Norden durch die Parkstraße,
- im Osten durch Wohnbebauung an der Parkstraße,
- im Süden durch Wiesenflächen/Grünland und
- im Westen durch Grünland und die Freiwillige Feuerwehr begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Lageplandarstellung des Erweiterungsbaues und zum anderen aus der vorhandenen Bebauung, insbesondere ihrer Grundstückstiefe. Die bauliche Erweiterung wird damit homogen in die vorhandene Baustruktur eingefügt.

Folgender Bereich befindet sich im Geltungsbereich:

Gemeinde: Warlow
Gemarkung: Warlow
Flur: 6
Flurstücke: 115 (anteilig); 116 (anteilig)

Das Plangebiet der 3. Änderung der Ergänzungssatzung umfasst eine sehr kleine Fläche von nur ca. 2.200 m². Gemäß städtebaulichem Entwurf ist die Errichtung eines Erweiterungsbaues für die Kindertagesstätte möglich.

1.8 Zulässigkeiten/Festsetzungen

Die Gemeinde kann gemäß § 34 (4) BauGB durch Satzung

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind und
- einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Die Flächen im Geltungsbereich erfüllen die Voraussetzungen 1 und 3, sodass die Satzung als Ergänzungssatzung nach § 34 (4) 1 + 3 BauGB entwickelt wird. Die Satzungsbestandteile sind mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Eine Zersiedlung der Landschaft ist durch die Änderung der Satzung nicht zu befürchten. Die Satzung dient vorrangig der Siedlungsentwicklung und Ausschöpfung der Baulandreserven innerhalb des Ortes Warlow und seiner baulich geprägten Strukturen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem im Satzungsplan festgesetzten Geltungsbereich. Mit der geplanten Zulässigkeit der Bebauung für die Erweiterung der Kindertagesstätte im rückwärtigen Bereich sorgt die Gemeinde im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge im sozialen Bereich für eine ausgewogene Entwicklung, die vorhandene lineare Bebauung an der Parkstraße wird nicht negativ beeinflusst, eine Zersiedlung der Landschaft wird ausgeschlossen und das Zusammenspiel von Bebauung und Landschaft wird nicht negativ beeinflusst.

Mit der Rechtskraft der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dann u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

1.9 Umweltrelevante Belange und grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Allgemeine Aussagen zum Naturraum

Landschaft, Geologie, Gewässer

Entsprechend der Gliederung des Raumes nach physisch-geographischen Gesichtspunkten liegt die Gemeinde Warlow in der Landschaftszone „Südwestliches Vorland der Seenplatte“ im Gebiet des „Südwestlichen Altmoränen- und Sandergebietetes“ mit Elde, Sude und Rognitz.

Grundwasserschutz

Das Gemeindegebiet liegt in einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

Klima

Die Schutzwürdigkeit von Klima und Luft ergibt sich aus ihrer Bedeutung im Ökosystem und als unmittelbare Lebensgrundlage des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Die Festsetzungen in der Satzung führen voraussichtlich zu keiner Veränderung, die zur Belastung der Luft oder des Klimas beitragen. Die Landschaftszone, in der die Gemeinde Warlow sich befindet, ist dem maritim geprägten Binnenplanarklima zuzuordnen. Diese klimatische Einheit ist zwar durch maritime Merkmale beeinflusst, zeigt aber bereits erhebliche vom Küstenklima abweichende Temperatur- und Niederschlagswerte.

Böden

Der Landschaftsrahmenplan weist eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit für den Bereich der Gemeinde aus. Die Böden weisen eine niedrige Ertragsfähigkeit aus.

Schutzgebiete

Im Umfeld der Satzung befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG MV

Im Satzungsbereich befinden sich keine nach § 20 NatSchAG MV geschützten Biotop. Im Umweltkartenportal ist süd-westlich des Satzungsbereiches eine Fläche als Naturnahes Feldgehölz dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich um eine Aufforstungsfläche mit Kiefer.

geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG MV

Im Satzungsbereich stocken zwei Bäume, eine fünfstämmige Eiche mit einem Stammumfang von 85 bis 135 cm und eine Kirsche mit einem Stammumfang von 172 cm.

Grün- und Freiraumstrukturen

Die Flächen des Geltungsbereiches erstrecken sich über innerörtliche Grünflächen, die unmittelbar den Gebäuden zugeordnet sind. Aktuelle wird die Fläche als Kindergartenaußenspielfläche bzw. als Sportfläche (Volleyball und Fußball) genutzt.

Siedlungsbereich

Die Ortsränder werden durch angrenzende Acker- und Grünlandflächen gebildet. Für die Freiraumstruktur eines Dorfes sind traditionell Hausgärten von größerer Bedeutung als öffentliche Grünflächen. Während in Teilbereichen der Gemeinde noch einige ursprüngliche

Bauerngärten (nebeneinander von Nutz- und Ziergärten) bewirtschaftet werden, sind viele Gebäude von nicht dorfgemäßen Ziergärten umgeben, in denen sich nur noch wenige heimische Laubbäume und Sträucher wie Hasel oder Weißdorn befinden und statt dessen Koniferen dominieren. Für den Rückgang der Artenvielfalt in Siedlungsbereichen sind zum einen die Intensivierung der Landwirtschaft, zum anderen auch die naturfern und artenarm angelegten Hausgärten verantwortlich. Durch die Neuanlage von artenreichen Bauerngärten kann dem entgegengewirkt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Gemäß § 34 (5) BauGB ist die **Voraussetzung** für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4, Satz 1 Nr. 2 und Nr.3 das:

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,**
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und**
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.**

Laut der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für Wohnungsbauprojekte (Nr. 18.7) ab einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 m² eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Im vorliegenden Satzungsbereich wird diese Größenordnung durch den Erweiterungsbau der Kindertagesstätte nicht erreicht. Es besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landesrecht.

Der gebietsbezogene festgelegte Schutzzweck und die Erhaltungsziele bilden den Prüfmaßstab für die Bewertung von Beeinträchtigungen im Hinblick auf ihre Erheblichkeit. Die Festlegung der Erhaltungsziele knüpft dabei unmittelbar an dem jeweils gegebenen Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Lebensräume bzw. Arten an.

Daraus folgend geht es im weiträumigen Bereich um die Vermeidung einer Verschlechterung des derzeitigen Zustandes. Mit der Satzung wird der vorhandene Zustand mit der einbezogenen Außenbereichsfläche zum Innenbereich erklärt. Die Inanspruchnahme von bereits anthropogen genutzten und beeinträchtigten Flächen wirkt nicht nachhaltig negativ auf den angrenzenden Freiraum. Eine Erweiterung der Ortslage in den freien Landschaftsraum findet signifikant nicht statt.

Die geplante Bebauung passt sich dem Bestand an und wird daher auch nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Die rückwärtigen Grundstücksteile, die nicht für die Bebauung vorgesehen sind, werden zukünftig als Grün- und Spielfläche genutzt.

1.9.2 Grünordnerische/landschaftsplanerische Festsetzungen

Gemäß § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern sind lt. Absatz (1) Eingriffe insbesondere:

Pkt. 12. - die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 m².

Für das in der 3. Änderung der Ergänzungssatzung neu gebildete Baugrundstück ist aufgrund der Tatsache, dass hier eine unbebaute Siedlungsfläche in Anspruch genommen wird, ein grünordnerischer Ausgleich zu erbringen.

Auf dieser Fläche wird eine Bebauung ermöglicht, wobei durch die Versiegelung von Flächen der Naturhaushalt beeinträchtigt wird. Die restlichen Flächen werden weiterhin als Grün- und Spielflächen genutzt. Es ist vorgesehen, den Ausgleich vor Ort durch Baumpflanzungen zu realisieren.

Beschreibung und Bewertung der Eingriffe, Maßnahmen zur Minderung

Auf der in das Satzungsgebiet einbezogenen Ergänzungsfläche ist der Bau eines Erweiterungsbaues der Kindertagesstätte Warlow möglich.

Durch eine solche bauliche Entwicklung werden die betroffenen Flächen, Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild verändert und beeinträchtigt. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium gestört oder gemindert. Die Einbindung der geplanten Baufläche in das Orts- und Landschaftsbild ist gewährleistet. Die den Siedlungsraum begrenzende Bebauungen bilden Bestandsgebäude.

Aufgrund der gebotenen Einpassung der Bebauung an die örtliche Randsituation und die geplante Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht als erheblich einzustufen.

Bestandserfassung und Bewertung

Tabelle 1:
Liste der vorkommenden Biotoptypen, örtliche Einordnung und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Biotop-Code	Bezeichnung	räumliche Einordnung	Erläuterung / Schutzstatus / Wertigkeit nach HZE
B	FELDGEHÖLZE, ALLEEN UND BAUMREIHEN		
BBA	Älterer Einzelbaum		Kirsche (StU = 172 cm)
BBA	Jüngerer Einzelbaum		mehrstämmige Eiche (StU = 85, 99, 111, 119, 135 cm)
O	SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN		
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet		Rasenflächen der Kita, Volleyballfeld, Bolzplatz ohne (Wertstufe 0)

Eingriffsbilanzierung für den Planbereich

Sind aufgrund der Aufstellung der Ergänzungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 21 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Die Bilanzierung erfolgt gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern“ 2018. Dabei wird die Flächenbeanspruchung in m² mit einem Wert multipliziert, der sich aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der betroffenen Fläche bzw. dem dafür festgelegten Kompensationserfordernis, dem Versiegelungsgrad und der Lage zu vorhandenen Störfaktoren zusammensetzt. Im Ergebnis wird ein Flächenäquivalent (in m²) für den Eingriff berechnet, welches durch geeignete Maßnahmen (die wiederum durch die Wertigkeit der Maßnahme auf der jeweiligen Fläche berechnet werden) kompensiert wird.

Aufgrund der Lage des Planbereichs auf naturschutzfachlich überwiegend geringer wertigen Flächen und der Lage an vorbelasteten Flächen (KITA, Straße) ist das Kompensationserfordernis für die Flächeninanspruchnahme als eher gering zu betrachten.

Es wird davon ausgegangen, dass maximal 300 m² zusätzlich versiegelt werden.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe des Biotoptyps	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
a	b	c	d	e	$b * d * e = A$
ODF	300	0	0,7	0,75	158
Gesamt					158

Kompensationsmaßnahmen

A 1: Pflanzung von 7 Bäumen, Hst., StU 16-18, 3xv.

Für die Inanspruchnahme von bisher unversiegelter Fläche sind 7 Bäume im Bereich des Kita-Grundstücks (Flurstück 123, Flur 6) zu pflanzen.

Tabelle 3: Berechnung der Kompensation des Eingriffs durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Maßnahme	Flächen in m ²	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
E 1 Pflanzung von heimischen Laubbäumen	7 à 25 m ²	1		175
GESAMT				175

Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand) aus der folgenden Liste vorzusehen:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche)

**ggf. A 1: Pflanzung von 2 Bäumen, Hst., StU 16-18, 3xv. (bei Inanspruchnahme Kirsche)
bzw. Pflanzung von 3 Bäumen, Hst., StU 16-18, 3xv. (bei Inanspruchn. Eiche)**

Sollte für die Errichtung des Erweiterungsbaus die Fällung einer der vorhandenen Bäume erforderlich sein, sind für die Fällung der gesetzlich geschützten Kirsche gemäß Baumschutzkompensationserlass MV zwei Bäume bzw. der Eiche drei Bäume (dreimal verpflanzt, Hochstamm mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzung der Bäume ist mit standortgerechten und klimatoleranten Bäumen (Qualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand) aus der folgenden Liste vorzusehen:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Obstbaum (Apfel, Birne, Kirsche)

Artenschutz für den Planbereich

Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 (1) der FFH- Richtlinie durchgeführt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Fauna im Untersuchungsraum (Plangebiet und Umgebung):

Im Planungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten vorkommen. Für die Bewertung der Fauna ist daher über eine Potentialabschätzung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 (1) der FFH- Richtlinie erfolgt.

Grundlage für die Betrachtung der streng geschützten Arten bildet die von LUNG M-V zur Verfügung gestellte Liste der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden besonders und streng geschützten Arten (Stand Juli 2015) und die Liste Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten (Stand November 2016). Betrachtungsrelevante Arten sind jene streng geschützten Arten, welche ihr Habitat im Untersuchungsgebiet haben.

Flora

Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten kann in der beplanten Fläche ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Habitatbedingungen vorhanden sind.

Fauna

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Strukturen (Gebäude, Bäume, Grünflächen) zu bewerten. Untersuchungen zu den Tierarten wurden daher nicht durchgeführt.

In den angrenzenden Bereichen und im Geltungsbereich können Brutvögel und Fledermäuse ihr Habitat in Bäumen, in Gehölzflächen bzw. Hecken und in Gebäuden haben. Arten,

welche im Geltungsbereich ihr Habitat nutzen, haben sich an die bestehenden Beeinträchtigungen, welche von der Siedlung ausgehen, angepasst. Nachfolgend sind die Tierarten bzw. Artengruppen aufgeführt, welche potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommen und in Bezug auf die Ergänzungssatzung weiter zu betrachten sind, weil durch das Vorhaben Beeinträchtigungen dieser Arten nicht oder nur in Verbindung mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

a) Brut- und Rastvögel

Unter den heimischen Vogelarten in Mecklenburg-Vorpommern kann eine Vielzahl von Brutvögeln im Wirkbereich des Vorhabens vorkommen.

Brutvögel können durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Die Vogelgemeinschaft auf dem Kitagelände dürfte aufgrund der Vorbelastung von typischen Siedlungsarten geprägt sein, die an diese Störungen angepasst sind. Die freien Flächen des Plangebietes können von siedlungstoleranten Arten als Nahrungsraum genutzt werden, stehen aber auch im Umfeld in großem Umfang zu Verfügung. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann durch entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (ggf. erforderliche Rodungsmaßnahmen außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist) ausgeschlossen werden.

Rastvögel sind durch die Lage innerhalb der Siedlung nicht betroffen.

b) Fledermäuse

Ein Vorkommen von Fledermaus-Arten kann im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. In den vorhandenen Bäumen befinden sich allerdings keine Höhlen, so dass keine Brutstätten betroffen sind. Die vorhandenen Altbäume und Gebäude im Umfeld können Lebensraum für Fledermäuse sein, so dass ein Überfliegen des Vorhabensbereiches durch Fledermäuse, welche ihren Lebensraum im Siedlungsbereich finden, potentiell möglich ist. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, wenn die Baumaßnahmen, wie in der Regel üblich, außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeit erfolgen.

c) Weitere Arten

Ein Vorkommen weiterer Säugetier-Arten des Anhang IV (z.B. Biber und Fischotter) kann ausgeschlossen werden, da im engeren Umfeld des Plangebietes kein entsprechender Lebensraum vorhanden ist. Aufgrund der aktuellen Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches und somit fehlender Habitate kann ein Vorkommen von streng geschützte Amphibien, Reptilien, Fischen, Mollusken, Käfer und Libellen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse:

Aufgrund der aktuellen Nutzung der Fläche als Grün- und Spielfläche ist bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (ggf. erforderliche Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 1. März erfolgen und die Bautätigkeiten sind vom Frühjahr bis Herbst außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeiten durchzuführen) von keiner erheblichen Beeinträchtigung auf besonders geschützten Arten auszugehen.

1.10 Erschließung

Es wird davon ausgegangen, dass die notwendige technische Erschließung für den Erweiterungsbau der Kindertagesstätte vorhanden ist. Weitere Ausführungen zur Erschließung sind entbehrlich.

1.11 Verfahrensstand

Am **12.10.2021** wurde der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung der Ergänzungssatzung durch die Gemeindevertretung von Warlow gefasst.

Am wurde die Entwurfsplanung der Gemeinde Warlow vorgestellt. Die Gemeinde gab auf dieser Sitzung ihre Empfehlung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung gem. § 3 (2) BauGB.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung und Information zur öffentlichen Auslegung gem. §4 (2) BauGB erfolgte ab der KW 2021.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis zum statt.

Einsprüche wurden nicht geltend gemacht.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden *nicht* vorgebracht.

Am wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Warlow gefasst.

aufgestellt: 23.11.2021

fortgeschrieben: 10.12.2021

Gemeinde Warlow

Zimmermann
Bürgermeister

Siegel