

**Übersicht zur
Umweltprüfung
zwecks Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 26
"Erweiterung Wohngebiet Hofweg"
im OT Bartelshagen I**

und

**6. Änderung Flächennutzungsplan
der Stadt Marlow**

1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gibt die bauleitplanerische Vorbereitung für die Entwicklung eines Wohngebietes im Ortsteil Bartelshagen I der Stadt Marlow. Das Plangebiet grenzt östlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20 „Wohngebiet Hofweg“ an und erweitert dieses nach Osten hin.



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabensgebietes im Ortsteil Bartelshagen I, rotes Rechteck = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2020.

Im Rahmen des Verfahrens sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „*frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.*“

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „*zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.*“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

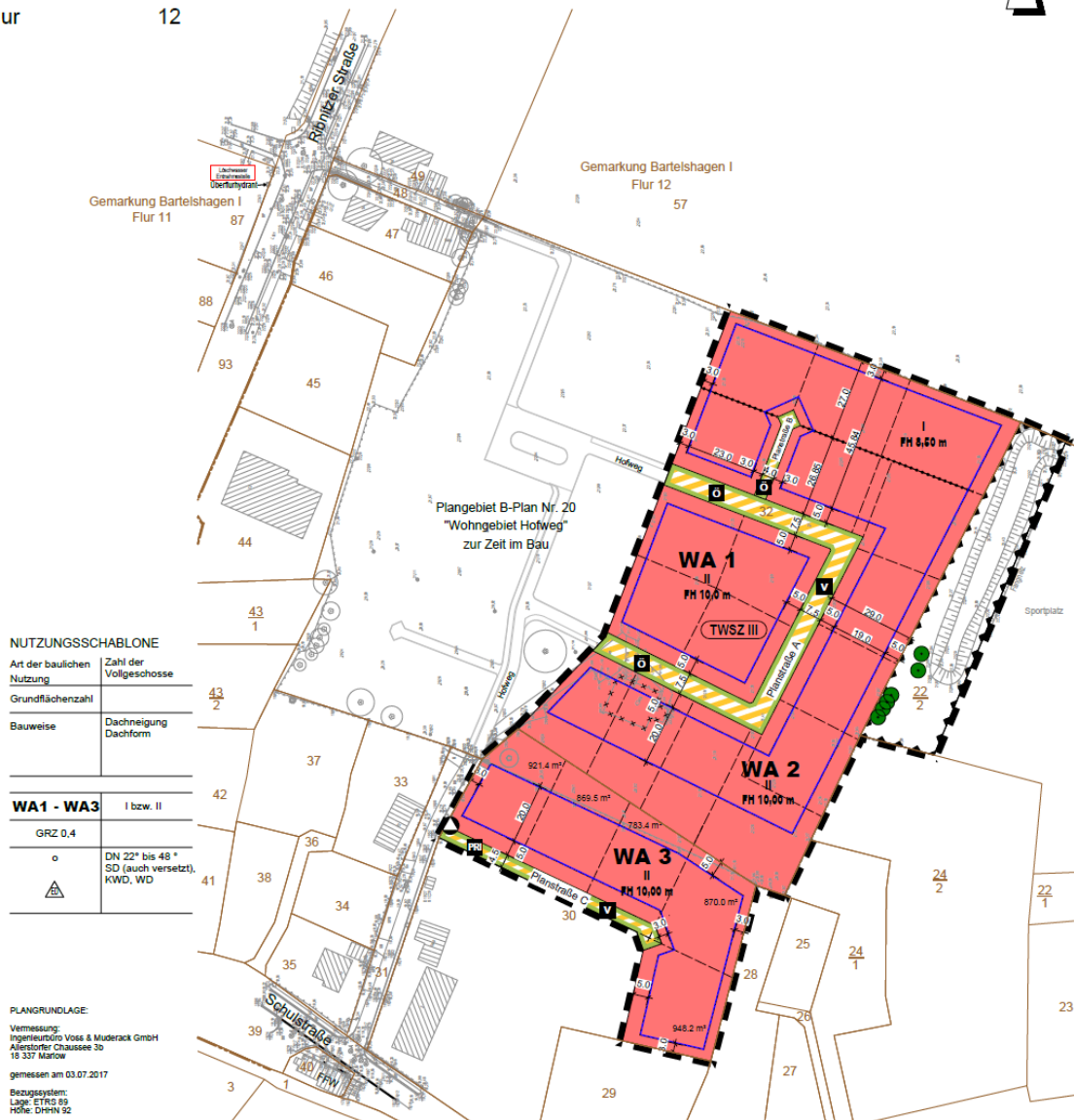
„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile

davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Stadt Marlow
 Gemarkung Bartelshagen I
 Flur 12



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	43 2
Bauweise	Dachneigung Dachform
WA1 - WA3	I bzw. II
GRZ 0,4	
o	DN 22° bis 48° SD (auch versetzt), KWD, WD
△	

PLANGRUNDLAGE:
 Vermessung:
 Ingenieurbüro Voss & Maderack GmbH
 Adressortler Chaussee 20
 18 337 Marlow
 gemessen am 03.07.2017
 Bezugsystem:
 Lage: ETRS 89
 Höhe: GNN 92

Abbildung 2: Planzeichnung des Vorentwurfes des B-Plans Nr. 26 „Erweiterung Wohngebiet Hofweg“ . Quelle: BAB Wismar 2020.

Das Plangebiet grenzt westlich an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 20 „Wohngebiet Hofweg“, südlich an die bestehende Wohnbebauung und östlich an den Sportplatz. Nördlich des Plangebietes befindet sich Acker.

Die geplante verkehrliche Erschließung des Wohngebietes knüpft an die bereits vorbereitete des rechtskräftigen B-Plans Nr. 20 an, dessen Inhalte derzeit in Umsetzung befindlich sind. Die auf Grundlage des B-Plans Nr. 20 und des B-Plans Nr. 26 zu erwartende Wohnbebauung ergibt insofern ein einheitliches Gesamtbild zwischen bestehender Ortslage und dem Sportplatz.

Gemäß Vorentwurf vorgesehen ist die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete WA 1 – 3 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wobei eine 50%-ige Überschreitung durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen wird.

Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung
2. Abschätzung der potenziellen Wirkung der Planinhalte auf umgebene nationale und internationale Schutzgebiete
3. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018
4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung zunächst auf Grundlage von Potenzialabschätzung, abgeleitet aus Biotopstruktur und vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden.

Die Biotopstruktur innerhalb des Plangebietes ist geprägt von weitestgehend gehölzfreien Freiflächen des besiedelten und unbesiedelten Bereiches. Die Fläche untersteht aktuell keiner Nutzung, war jedoch bis ca. 2005 Standort eines Schweinemastbetriebes. Nach Rückbau der Stall- und Wirtschaftsgebäude (2005 bis 2007) wurde die Fläche temporär als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt. Ein aus der landwirtschaftlichen Vornutzung verbliebenes Bestandgebäude wird im Zuge der Planrealisierung laut Plandarstellung abgerissen. Das Biotopkataster des Landkreises weist innerhalb des Plangebietes keinerlei geschützte Biotope auf. Nationale und internationale Schutzgebiete liegen maximal ca. 2 km entfernt. Ca. 400 m westlich befindet sich eine 2014 als Kompensationsmaßnahme umgesetzte Streuobstwiese, die den Status als Geschützter Landschaftsbestandteil aufweist.



Abbildung 3: ALK auf Luftbildbasis mit Darstellung des Geltungsbereiches (gelbe Umrandung) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen. Luftbildgrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2020.

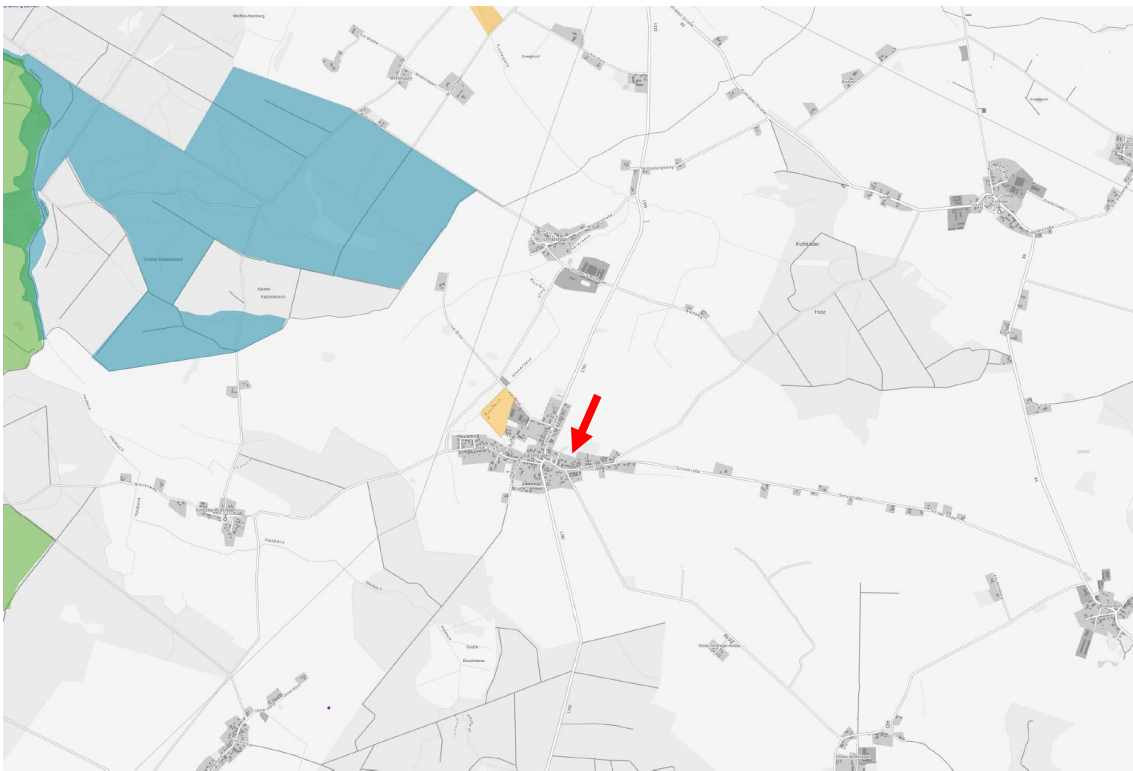


Abbildung 4: Lage des Plangebietes (Pfeil) im Kontext nationaler und internationaler Schutzgebiete. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2020.