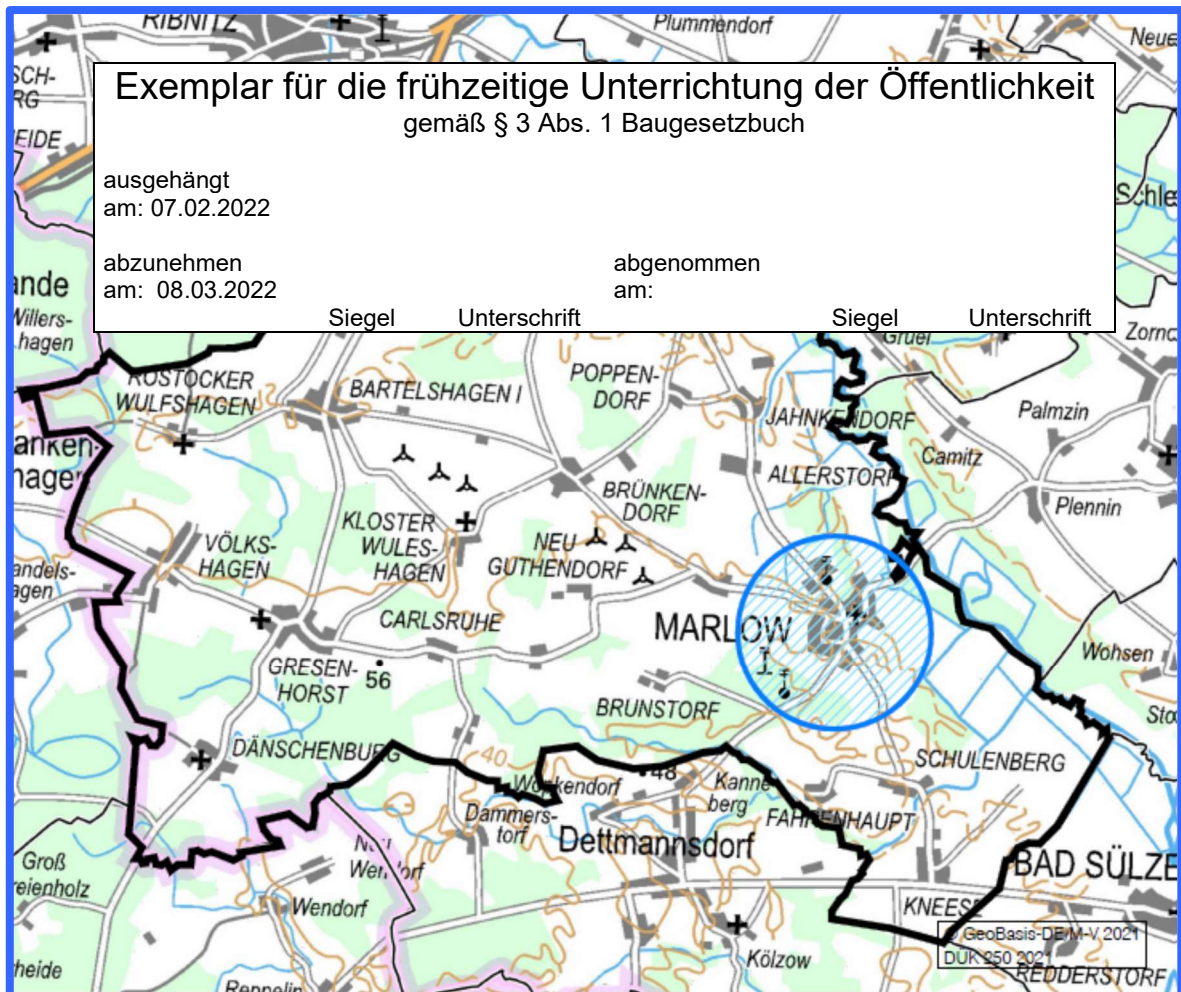




Übersichtsplan

Begründung

zur

5. Änderung des Flächennutzungsplans

der Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

Vorentwurf

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
2	GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	3
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	4
4.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock	5
5	ANGABEN ZUM BESTAND	5
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	5
5.2	Nutzung und Bebauung	5
5.3	verkehrliche und leitungsgebundene Infrastruktur	6
5.3.1	Verkehrliche Infrastruktur	6
5.3.2	leitungsgebundene Infrastruktur	6
6	PLANUNGSINHALTE	6
6.1	Darstellungen	6
6.1.1	allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)	6
6.1.2	Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe b BauGB)	7
7	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES	7
7.1	verkehrliche Erschließung	7
7.2	leitungsgebundene Erschließung	7
7.2.1	Trinkwasserversorgung	7
7.2.2	Löschwasser/ Brandschutz	7
7.2.3	Schmutzwasserentsorgung	8
7.2.4	Regenwasserableitung	8
7.2.5	Stromversorgung	8
7.2.6	Erdgasversorgung	8
7.2.7	Anlagen der Telekommunikation	8
7.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	8
8	UMWELTBERICHT	8
9	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	11
10	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	11
11	FLÄCHENBILANZ	11

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

In der Stadt Marlow ist ein erheblicher Bedarf an Wohnungen und Wohngrundstücken nachweisbar. Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Stadt Marlow Grundzentrum und nimmt daher besondere Versorgungsaufgaben mit technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahr. Grundzentren sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Sie sind gleichzeitig Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung und sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

Um dem Bedarf an Wohnungen und Wohngrundstücken zu entsprechen, soll eine innerstädtische, derzeitig überwiegend kleingärtnerisch genutzte Fläche, westlich der Carl-Kossow-Straße, nördlich des Brunstorfer Weges, südlich der Großen Teichstraße und östlich der Otto-Grotewohl-Straße für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes in Anspruch genommen werden. Mit der Entwicklung dieses innerstädtischen Wohngebietes wird gleichzeitig dem gesetzgeberischen Willen nach einer vorrangig auf die Innenentwicklung ausgerichteten Bauleitplanung entsprochen.

Die Stadtvertretung hat daher am 17.02.2021 beschlossen, auf der Fläche westlich der Carl-Kossow-Straße, nördlich des Brunstorfer Weges, südlich der Großen Teichstraße und östlich des Fußweges zwischen dem Brunstorfer Weg und der Otto-Grotewohl-Straße, den Bebauungsplan Nr. 19 „Auf der Wieck“ im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufzustellen. Der Entwurf des Bebauungsplans setzt mehrere allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen fest. Nach dem jetzigen Planungsstand könnten in Umsetzung des Bebauungsplans ca. 60 bis 70 Wohnungen entstehen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Der Bebauungsplan kann mit dieser Darstellung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend geändert werden. Neben der Darstellung einer Wohnbaufläche soll die mit Gehölzen bestockte Fläche zwischen dem Wohngebiet und dem nördlich gelegenen Sportplatz als Fläche für Wald dargestellt werden. Die frühzeitige Einbindung der Forstbehörde hat ergeben, dass es sich bei dieser Fläche um Wald im Sinne von § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) handelt.

2 GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im zentralen Teil von Marlow, zwischen der Otto-Grotewohl-Straße im Westen, der Carl-Kossow-Straße im Osten, der Großen Teichstraße im Norden und dem Brunstorfer Weg im Süden. Der Geltungsbereich ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) geändert worden ist.

Planunterlage:

Planunterlage ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marlow, wirksam mit Ablauf des 29.01.2007.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Stadt Marlow ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern Grundzentrum und gehört damit zum System der Zentralen Orte. *Das Zentrale-Orte-System ist ein wichtiges Instrument der Raumordnung zur Umsetzung des Grundsatzes der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Angepasst an die spezifischen räumlichen Strukturen des Landes bilden die Zentralen Orte die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden (Begründung zu Programmsatz 3.2 LEP M-V).*

Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. (Programmsatz G 3.2(8) LEP M-V). Grundsätzlich sollen die Zentralen Orte in allen Teilräumen durch die Bündelung von Infrastrukturen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt oder gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der Zentralen Orte sichergestellt werden (G3.2(1) LEP M-V).

Neben der Einstufung der Stadt Marlow in das zentralörtliche System ist für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (G4.5(3) LEP M-V).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände von Kleingärten innerhalb der Ortslage, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht berührt sind.

Vorbehaltsgebiet Tourismus

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll die Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (G 4.6(4) LEP M-V).

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden (G 4.6(5)).

Mit dem Bebauungsplan werden keine touristisch genutzte Flächen in Anspruch genommen. Auch in der langfristigen Konzeption des Flächennutzungsplans ist eine touristische Nutzung der Flächen nicht vorgesehen.

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern* 2010 ist die Stadt Marlow Grundzentrum.

Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Grundzentren stellen gemäß 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar.

Außerdem liegt Marlow in einem Tourismusentwicklungsraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Tourismusentwicklungsraum

Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Mit dem Flächennutzungsplan wird nicht in einen für den Tourismus bedeutsamen Raum oder in Landwirtschaftsflächen eingegriffen.

5 ANGABEN ZUM BESTAND

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in einem innerstädtischen Bereich der Stadt Marlow, der durch jetzige Kleingartennutzung geprägt ist. Im Nordwesten grenzt der Sportplatz und dahinter das Schulgelände der Grundschule an das Plangebiet an. Im Norden befinden sich Wohngrundstücke der Großen Teichstraße (Nr. 18 bis 22) sowie das Sportvereinshaus und eine Installationsfirma. Im Osten grenzen die rückwärtigen Grundstücke der Carl-Kossow-Straße an das Plangebiet an. Südöstlich, unmittelbar an der Carl-Kossow-Straße gelegen, befindet sich die Betriebsstätte von Scan-Haus-Marlow sowie die Brauerei mit Parkplatz und das Recknitztal Hotel. Im Südosten verläuft ein Fußweg zwischen dem Brunstorfer Weg und der Otto-Grotewohl-Str., dahinter liegen Wiesenflächen und Hausgärten.

5.2 Nutzung und Bebauung

Der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird bzw. wurde überwiegend als Kleingartenfläche genutzt. Die Gärten wurden bereits zum Teil aufgegeben. Im Gebiet befinden sich noch eine Vielzahl von Gartenlauben aus der bisherigen kleingärtnerischen Nutzung.

Durch das Gebiet verläuft ein Fußweg, der die Große Teichstraße mit dem Brunstorfer Weg in Nord-Süd Richtung verbindet. Der Weg dient auch der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke Große Teichstraße 20 und 22, ausgehend vom Brunstorfer Weg.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich entlang eines Geländebruchs eine Siedlungshecke, bestehend aus Bäumen und Sträuchern.

5.3 verkehrliche und leitungsgebundene Infrastruktur

5.3.1 Verkehrliche Infrastruktur

Das Gebiet wird derzeit über drei unbefestigte Wege erschlossen. Ausgehend von der Carl-Kossow-Straße führt ein unbefestigter Weg in den östlichen Teil des Gebietes, oberhalb des Geländebruchs. Ein mittig gelegener Weg verbindet die Große Teichstraße mit dem Brunstorfer Weg. Hierüber werden auch die im Norden liegenden Grundstücke Große Teichstraße 20 und 22 erschlossen, wobei auf Grund der im Norden liegenden Treppenanlage eine Zufahrt nur über den Brunstorfer Weg möglich ist.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Fußweg zwischen dem Brunstorfer Weg und der Otto-Grotewohl-Str. Von diesem Fußweg ausgehend wird der westliche Teil der Kleingartenanlage in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Der Weg endet im Norden an der Waldkante. Mehrere Treppen ermöglichen den Zugang von Westen her.

Die Wege dienen hauptsächlich der fußläufigen Erschließung der Kleingartenanlage und sind für die zukünftige Erschließung des Wohngebietes nicht geeignet.

5.3.2 leitungsgebundene Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen, die leitungsgebundene Erschließung muss vollständig neu hergestellt werden.

6 PLANUNGSGEHALT

6.1 Darstellungen

6.1.1 allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

6.1.1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird für das innerstädtische Gebiet zwischen der Otto-Grotewohl-Straße im Westen, der Carl-Kossow-Straße im Osten, der Großen Teichstraße im Norden und dem Brunstorfer Weg im Süden, ein Wohnbaufläche anstelle bisheriger Dauerkleingärten dargestellt. Die Wohnbaufläche hat eine Größe von 4,1 ha. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche beschränkt sich die Stadt Marlow auf die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Auch bei den übrigen Darstellungen von Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan hat sich die Stadt Marlow auf die allgemeine Nutzungsart beschränkt. Mit der Darstellung von Bauflächen wird die notwendige Entscheidung zur Detailplanung auf einen späteren Zeitpunkt, nämlich den Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans verschoben. Es ist im Hinblick auf die großräumigen Darstellungserfordernisse in der Stadt Marlow und die mit jeder Planung einhergehenden Beschränkung des Grundeigentums geboten, die Detailplanung so spät wie möglich und nicht früher als nötig vorzunehmen. Im parallel mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Auf der Wieck“, wird die Wohnbaufläche nach jetzigem Planungsstand zu allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeformt.

6.1.2 Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe b BauGB)

Auf der nördlich an die Wohnbaufläche angrenzenden Fläche befindet sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG). Bisher ist diese Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf Grund der Einstufung als Wald durch die zuständige Forstbehörde wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans eine Fläche für Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe b BauGB dargestellt. Die Waldfläche hat eine Größe von 0,6 ha.

Nach § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der einzuhaltende Abstand ist dabei von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen (§ 1 Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V). Die Waldgrenze wird hierbei von der Traufkante gebildet. Der 30 m Abstand zum Wald ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (§ 20 LWaldG). Ausnahmen regelt die Waldabstandsverordnung. So können u.a. Ausnahmen zugelassen werden bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Traufkante des Waldes in Richtung Wohnbaufläche ist im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 19 „Auf der Wieck“ eingemessen worden. Sie wurde entsprechend bei der Darstellung der Waldgrenze übernommen. Der 30 m Waldabstand überlagert sich im Flächennutzungsplan mit der benachbarten Wohnbaufläche. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 ist durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen, dass dieser Bereich von baulichen Anlagen, die dem auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, freigehalten wird.

7 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

7.1 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Carl-Kossow-Straße sowie den Brunstorfer Weg. Auf Grund der Flächenverfügbarkeit und der verkehrlichen Situation ist vorgesehen, die Anbindungen im Einbahnstraßensystem auszuführen, wobei über die Carl-Kossow-Straße die Zufahrt in das Gebiet und über den Brunstorfer Weg die Ausfahrt aus dem Gebiet erfolgen soll. Hierzu muss der Brunstorfer Weg zwischen den Grundstücken Brunstorfer Weg 13 bis zur Carl-Kossow-Straße von einer Einbahnstraße in Zweirichtungsverkehr geändert werden. Die vorhandene Fahrbahnbreite von ca. 6 m lässt diese Änderung zu.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche soll durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten.

7.2.2 Löschwasser/ Brandschutz

Im weiteren Verfahren werden die Möglichkeiten der Löschwasserversorgung untersucht. Denkbar wäre die Entnahme aus dem öffentlichen Netz über Hydranten. Sollte eine Löschwasserversorgung über bestehende Systeme nicht möglich sein, muss ein unterirdischer Löschwasserbehälter im Plangebiet errichtet werden.

7.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserableitung erfolgt über Sammelleitungen durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Marlow. Beseitigungspflichtig für das anfallende Schmutz- sowie das Niederschlagswasser ist der Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze.

7.2.4 Regenwasserableitung

Soweit das anfallende Regenwasser nicht auf den Grundstücken versickern kann, ist eine Ableitung von den Verkehrs- und Grundstücksflächen in die örtliche Vorflut erforderlich. Hierfür könnte der im Norden des Plangebietes gelegene Vorflutgraben, der entsprechend ausgebaut werden muss, als Rückhaltevolumen dienen.

7.2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll über das öffentliche Stromnetz der E.DIS Netz GmbH sichergestellt werden.

7.2.6 Erdgasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Versorgungsträger ist die E.ON Hanse AG.

7.2.7 Anlagen der Telekommunikation

Grundsätzlich ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes, bei Erweiterung des vorhandenen Netzes, möglich.

7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Stadt Marlow ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung des Landkreises und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

8 UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Begründung ein Umweltbericht beigelegt. Hierbei wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Umfang der Umweltprüfung gegenüber dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 19 „Auf der Wieck“ entsprechend abzuschichten. Rechtsgrundlage ist § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Danach soll eine Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Auf der Wieck“ im Wesentlichen mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans identisch ist, kann die Umweltprüfung für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Nachfolgend wird der beabsichtigte Umfang der Umweltprüfung zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 19 „Auf der Wieck“ dargestellt:

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	(a) Untersuchungsrahmen
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungen, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	Entwurf 5. Änderung und Entwurf Bebauungsplan Nr. 19	zulässige Nutzungen Erschließung Umgang mit Abfällen Energieversorgung
B) Auswirkungen auf:		
(b) Tiere und Pflanzen	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan B-Plan 19	Zusammenfassung der Ergebnisse der UP zum B-Plan 19
(c) Boden	GLRP VP 2009 MMK Geologische Karten Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	möglichst geringer Versiegelungsgrad
(d) Wasser Oberflächenwasser	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	Auswirkungen auf Gewässer durch die Regenwasserableitung
Grundwasser	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	Einfluss der Planung auf Grundwasserneubildung/Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
(e) Luft	Jahresbericht zur Luftgüte 2020 Messstation Stuthof, Gülzow	Zusammenfassung der Ergebnisse der UP zum B-Plan 19
(f) Klima	Allgemeine Grundlagen Topografische Karte Luftbilder Landschaftsplan	Zusammenfassung der Ergebnisse der UP zum B-Plan 19
(g) Landschaftsbild	Topographische Karte, Luftbilder Landschaftsplan eigene Erhebungen	landschaftsgerechte Einbindung, Wirkung der Gebäudehöhen, Sichtbarkeit
(h) biologische Vielfalt	GLRP VP 2009 AFB, B-Plan 19	Verlust von Lebensräumen
(i) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Flächennutzungsplan Schalltechnische Untersuchung	Zusammenfassung der Ergebnisse der UP zum B-Plan 19
(j) Kultur- und Sachgüter	Denkmalliste, archäologische Fundkartierung, Bodendenkmalliste	
(k) Wechselwirkungen		Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG		nicht betroffen
C)c) Schutzgebiete	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	SPA DE1941-401, LSG Recknitztal, NSG Unteres Recknitztal in größerer Entfernung zum Änderungsbereich

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	(a) Untersuchungsrahmen
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Anlagenbeschreibung	Emissionen von Gasen, Lärm
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		Anlagen der erneuerbaren Energieversorgung
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Landschaftsplan der Stadt Marlow 2006	
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen	
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Flächennutzungsplan	Innerörtliche Entwicklung Keine Umnutzung landwirtschaftlicher oder Waldflächen
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	GLRP VP 2009 Biotoptypenkartierung	Zusammenfassung der Ergebnisse der UP zum B-Plan 19
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	(a) F-Plan, B-Plan (b) GLRP VP 2009	
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt		
L) technische Verfahren bei der Umweltprüfung	Biotoptypenkartierung zur Bearbeitung nach „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und Lebensraumtypen in M-V“, Eingriffsbilanzierung nach „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V Neufassung 2018“ vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung (dreistufig)	

9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Stadtvertretung hat am 19.01.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Marlow im Bereich westlich der Carl-Kossow-Straße, nördlich des Brunstorfer Weges, südlich der Großen Teichstraße und östlich der Otto-Grotewohl-Straße zu ändern. Geplant ist die Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für Wald anstelle bisheriger Kleingartenflächen.

Mit dem Vorentwurf wird zunächst die Öffentlichkeit von der Planungsabsicht nach § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Im weiteren Verfahren erfolgt eine öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) werden an dieser Stelle die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und der Umgang mit den vorgebrachten Belangen dargestellt

11 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet/Fläche	Flächengröße in ha	Anteil an Gesamt- fläche in %
W Wohnbaufläche	4,1	
Fläche für Wald	0,6	
Geltungsbereich gesamt	4,7	100