

Bauleitplanung der Stadt Marlow



Begründung

**zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Marlow,
für den Bereich
„Vogelpark Marlow“**

Auftraggeber: Stadt Marlow
Amt für Bauverwaltung, Hoch- und Tiefbau
18337 Marlow • Am Markt 1
Tel.: 03 82 21 / 4 10 - 11
Mail: a.gabriel@stadtmarrow.de

Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten • Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Mail: planung@ax-wa.de

WANKE 
das planungsbüro
hoch- und städtebau

Stand: 23. April 2024

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Erfordernis und Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow	3
1.2	Rechtsgrundlage	3
1.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	4
1.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009	5
2.	Inhalt und Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow	5
3.	Auswirkungen der Planung	7
4.	Prüfung möglicher alternativer Standorte	7
5.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
5.1	Elektroenergieversorgung	8
5.2	Wasserversorgung	8
5.3	Abwasserbeseitigung	8
5.4	Abfallbeseitigung	8
6.	Bodendenkmale und Bodenfunde	9
7.	Altlasten	9
8.	Naturschutz	10
8.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
8.2	Artenschutzrechtliche Belange	10
9.	Immissionsschutz	10
10.	Hochwasserschutz	10
11.	Wasser- und Bodenverband	10
12.	Brand- und Katastrophenschutz	11

Mit den Anlagen:

Anlage 1 „Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung“ und der
dazugehörigen Anlage „Biotoptypenkarte“

Anlage 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“

1. Einleitung

1.1 Erfordernis und Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Marlow. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Marlow erfolgte mit Beschluss der Stadtvertretung am 29. Januar 2007 die Rechtswirksamkeit.

Anlass für die hier vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow ist die sich im Aufstellungsverfahren befindende Satzung über die 1. Ergänzung der Neufassung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow für den Bereich „Vogelpark Marlow“.

Die Stadtvertretung Marlow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 06. April 2022 beschlossen, für den mit Ablauf des 15. April 2009 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr.2 der Stadt Marlow für den Bereich „Vogelpark Marlow“, gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 8 BauGB eine 1. Ergänzung aufzustellen.

Es wird das Ziel verfolgt, für den Bereich „Vogelpark Marlow“ die planerischen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung und Abrundung des Vogelparks Marlow unter teilweiser Ausnutzung von unbebauten Flächen des angrenzenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.3 „Feriendorf“ zu schaffen.

Der Vogelpark Marlow verfügt nördlich an seinem Gelände angrenzend über eine etwa 11,5 ha große Fläche, die von der Stadt Marlow veräußert wurde. Dieser Bereich liegt derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.3 „Feriendorf“. Damit ist die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche seit längerem Ziel der Stadtplanung.

Durch die hohe Attraktivität des Vogelparks und die kontinuierliche Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes kommen die Planungen und Gestaltungswünsche an ihre räumlichen Grenzen. Entsprechend gehen die Überlegungen dahin, dass nur durch eine Ausdehnung des Sondergebietes „Vogelpark“ diese positive Entwicklung aufrechterhalten werden kann und damit künftig das Areal ein bedeutender Anziehungsmagnet in der Stadt Marlow für Einwohner und Touristen bleibt.

Ziel ist es, derzeit brachliegende Flächen aus dem Bebauungsplan Nr.3 „Feriendorf“ herauszulösen und als Ergänzungsfläche mit dem derzeitigen Gelände des Vogelparks zu vereinen. Auch hier soll der eingeschlagene Weg mit großzügigen Grünflächen und integrierten Bebauungen mit Gehegen / Volieren, die zum Verweilen und Entspannen einladen, fortgeführt werden.

Mit der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem steigenden Bedarf an Entwicklungsfläche genüge getan werden, indem eine verbindliche Bauleitplanung durch die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „SO Vogelpark“ im Flächennutzungsplan vorbereitet wird.

1.2 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802).

Das Planverfahren der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 05. April 2023 eingeleitet.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marlow. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 9. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wurde am 19. August 2010 durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Die Stadt Marlow liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern. Entsprechend gelten die Vorgaben des regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) in seiner gültigen Fassung vom August 2010.

Gesamträumliche Entwicklung

Die Stadt Marlow wird gemäß dem RREP VP als Grundzentrum eingestuft. Das Plangebiet gehört zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis (Differenzierung der räumlichen Entwicklung und Zentrale Orte). Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP VP bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.1(2) sollen die vorhandenen Potenziale mobilisiert und genutzt werden.

Tourismusräume

Die Stadt Marlow liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Nach Ziffer 3.1.3(6) sollen die Tourismusentwicklungsräume 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.

Nach Ziffer 3.1.3(10) ist das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt für die Entwicklung des Kultur- und Städtetourismus und die Gestaltung der Kulturlandschaft zu nutzen.

Landwirtschaftsräume

Die an die Ortslage angrenzenden Freilandflächen sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft eingeordnet. In diesen soll nach Ziffer 3.1.4(1) 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.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Die Stadt Marlow wird nach Ziffer 3.2.4(1) als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Jedem Grundzentrum wird ein Nahbereich zugeordnet.

Als Grundzentrum hat Marlow nach Ziffer 3.2.4(2) die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen. Deshalb soll Marlow nach Ziffer 3.2.4(2) als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort

gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

1.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2009

Der Stadt Marlow liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan in deren ersten Fortschreibung vom Oktober 2009 in der Planungsregion Vorpommern und wird der Großlandschaft „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ zugeordnet. Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

Weiterhin liegt die Ortslage auf der Grenze zwischen den Landschaftszonen „Vorpommersches Flachland“ und „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“.

2. Inhalt und Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow

Die Stadt Marlow sieht den Bedarf an der Schaffung von zusätzlichen Flächen für die räumliche Weiterentwicklung des „Vogelparks Marlow“ und beabsichtigt daher, geeignete und derzeit ungenutzte Flächen planungsrechtlich vorzubereiten.

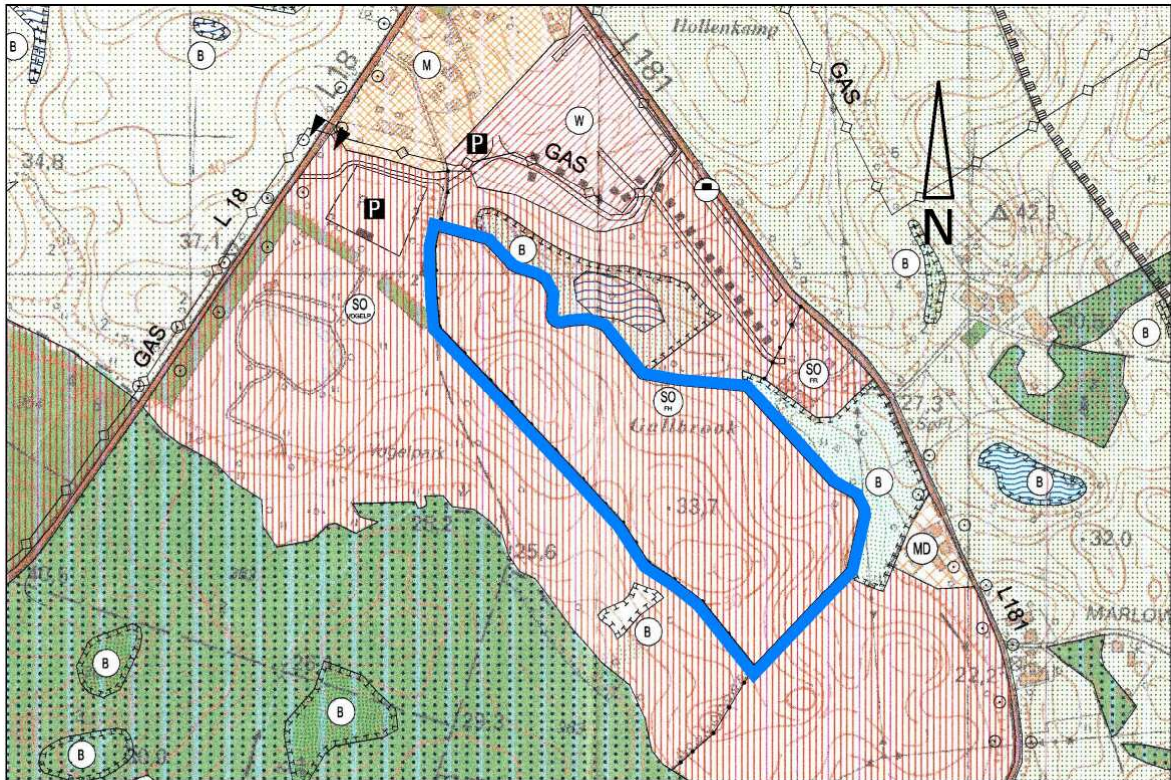
Der Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am südlichen Rand der Stadt Marlow. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr.3 „Feriendorf“ der Stadt Marlow an der Landesstraße L181
- im Osten durch vorhandene Bebauung an der Landesstraße L181 und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch das Gelände des Vogelparks Marlow
- im Westen durch das Gelände des Vogelparks Marlow und den zugehörigen Parkplatz

Der Geltungsbereich der 9. Änderung beträgt ca. 11,5 ha und beinhaltet gegenwärtig die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes „SO Ferienhausgebiet“. Der Gesamtbereich des sonstigen Sondergebietes „SO Ferienhausgebiet“ erstreckt sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden bis an eine Wohnbaufläche bzw. an die Landesstraße L181. Im Osten und Südosten verläuft das sonstige Sondergebiet ebenfalls bis an die Landesstraße L181. Wie die Flächen im Geltungsbereich der 9. Änderung selbst, sind auch hier keine Bebauungen vorhanden und werden großflächig einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen.

Im Süden schließt das sonstige Sondergebiet „SO Vogelpark“ an.

Auf der folgenden Seite ist zu Orientierungszwecken der betreffende Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.



Rechtswirksame Planung, Stand: 29. Januar 2007, ohne Maßstab

Der Entwurf sieht hier ein sonstiges Sondergebiet „SO Vogelpark“ vor und weist damit die einzig praktikable und günstig erreichbare Erweiterungsfläche des südlich angrenzenden Vogelparks als ein sonstiges Sondergebiet aus.

Dies ermöglicht dem Vogelpark aufgrund der inzwischen etablierten Typik eines solchen Sondergebietes eine große Flexibilität bei der Planung und Errichtung von zootypischen Gebäuden und Nebenanlagen sowie der Neuanlage sowie Änderung von Gehegen und Fußwegen.

Mit der Umsetzung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Vogelpark auf lange Dauer ein möglichst flexibles Instrument zur Steuerung der weiteren städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung geliefert. Gleichwohl wird dann im Bebauungsplan nicht nur die Art, sondern im notwendigen Umfang auch das Maß der baulichen Nutzung zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Darstellungsänderungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Neufassung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow für den Bereich „Vogelpark Marlow“ als sonstiges Sondergebiet gemäß § 5 Absatz 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 1 Nr.4 BauNVO dargestellt.

3. Auswirkungen der Planung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow in Verbindung mit der 1. Ergänzung der Neufassung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow für den Bereich „Vogelpark Marlow“, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, wirkt sich positiv und ordnend auf die Ortsentwicklungen in der Stadt aus.

Die beabsichtigte räumliche Entwicklung des Vogelparks Marlow hat einen touristischen und wirtschaftlichen Effekt für die Stadt Marlow.

In dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes muss das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist entsprechend ein Nachweis über die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. Durch eine angemessene Grundflächenzahl sowie geeignete Maßnahmen zur Aufnahme von Regenwasser, z.B. Sickermulden bzw. Rigolen können in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen mögliche Lösungsvarianten aufgezeigt werden.

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

4. Prüfung möglicher alternativer Standorte

Die Stadt Marlow ist im Rahmen ihrer räumlichen Planung gehalten, mögliche alternative Standorte für einzelne Nutzungsarten zu untersuchen. An Prüfkriterien werden zu Grunde gelegt:

- Erfüllung der Vorgaben der Landesplanung zur Zulässigkeit,
- Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz,
- mögliche Beeinträchtigung von Siedlungsbereichen insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Orts- und Siedlungsentwicklung,
- Aufwand zur Herstellung einer gesicherten Erschließung,
- Flächenverfügbarkeit.

Der Vogelpark Marlow zählt in der Region zu einem bedeutenden Ausflugsziel für Einwohnende und Gäste. Die Weiterentwicklung der Anlage entspricht den Programmsätzen 3.1.3 (6), (8) RREP VP sowie 4.6 (5) LEP M-V zu Tourismusräume.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern stimmte der 1. Ergänzung der Neufassung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow für den Bereich „Vogelpark Marlow“ zu. Es stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Aufgrund der gegebenen Möglichkeiten der derzeit festgesetzten Art der baulichen Nutzung bestehen in dieser Hinsicht keine Bedenken, zumal sich die geplante Entwicklung am derzeitigen Vogelpark Marlow ablesen lässt.

Weiterhin kann es aufgrund der Entwicklung des Vogelparks keinen anderen Standort geben, da verständlicherweise eine Erweiterungsfläche an den Bestand anschließen muss. In der Örtlichkeit schließt südlich des Vogelparks eine Waldfläche an und westlich grenzt die Landesstraße L18 an das Areal.

Die Erschließung sowie die verkehrstechnische Anbindung der Plangebietsfläche erfolgen weiterhin über die Landesstraße L18 - hier „Kölnzower Chaussee“. Eine gebietserschließende Planstraße ist nicht notwendig, da die Anordnung der vorhandenen Parkplätze des Vogelparks unverändert bleibt.

Der Vogelpark Marlow verfügt über die nördlich an seinem Gelände angrenzende Fläche, dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Ergebnis der Alternativprüfung drängt sich keine in erheblichem Maße geeignetere Fläche auf.

5. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.1 Elektroenergieversorgung

Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow befinden sich Anlagen der E.DIS Netz GmbH.

Eine Stromversorgung kann aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz gewährleistet werden und ist mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die technischen Ausführungshinweise der E.DIS Netz GmbH sowie die Leitungstrassen und Anlagen der Hoch-, Mittel- und Niederspannungsebene und die Fernmeldeanlagen zu beachten.

5.2 Wasserversorgung

Die Bereitstellung von Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Der Anschluss über die vorhandenen Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz sichert die Versorgung. Bei Bedarf sind Anträge zum Anschluss direkt an die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ zu stellen.

5.3 Abwasserbeseitigung

Zur Beseitigung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer wird in Absprache mit dem Abwasserzweckverband „Marlow - Bad Sülze“ der Bereich an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserzweckverband „Marlow - Bad Sülze“ ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Das Erschließungsprojekt Abwasser ist dem Abwasserzweckverband zur Bestätigung vorzulegen. Das Rohrleitungssystem wird in DN 200, das der Hausanschlüsse in DN 150 mit Mindestüberdeckung von 1,0 m ausgeführt.

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft oder ihres beauftragten Dritten auszuführen.

5.4 Abfallbeseitigung

In der Stadt Marlow wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern - Rügen (Abfallsatzung - AbfS) vom 09. Oktober 2017 in der zuletzt geänderten Fassung der 5. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2023, durch den Landkreis Vorpommern - Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt.

Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke im Geltungsbereich der 9. Änderung unterliegen aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 AbfS.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Gehwegkante bzw. am Straßenrand der nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Spezielle Rahmenhinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

6. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

8. Naturschutz

8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes in die Natur und Landschaft zur Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Auf Länderebene wird dieser Vorgang durch das Naturschutzausführungsgesetz definiert. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat dies in seinem Gesetz vom 23. Februar 2010 unter § 12 NatSchAG M-V verabschiedet und in Kraft gesetzt.

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung der Neufassung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow für den Bereich „Vogelpark Marlow“ wurde ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage beigefügt wurde.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch eine Bauleitplanung könnten eventuell nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützte Tierarten betroffen sein, entsprechend ist die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich. Die saP hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Ebenso wird festgestellt, ob die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind.

Mit der Aufstellung der 1. Ergänzung der Neufassung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Stadt Marlow für den Bereich „Vogelpark Marlow“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage beigefügt wurde.

9. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und hierfür nach Möglichkeit bereits Lösungen darzustellen.

Aufgrund der vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen kann festgestellt werden, dass mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorbereitet werden, die nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden können.

10. Hochwasserschutz

Für den Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow sind keine Überschwemmungsgebiete bekannt.

11. Wasser- und Bodenverband

Im Geltungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend an die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow sind Gewässer II. Ordnung, die vom Wasser- und Bodenverband unterhalten werden, vorhanden.

Die Stadt Marlow liegt im Einzugsbereich des Wasser- und Bodenverbandes „Recknitz - Boddenkette“.

12. Brand- und Katastrophenschutz

Die erforderliche Feuerlöschmenge von 48,0 m³/h über zwei Stunden ist aus dem Versorgungsnetz zu sichern.

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der jeweiligen Hochbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marlow keine Flächen, die beim Munitionsbergungsdienst (MBD) als kampfmittelbelastete Bereiche geführt werden, bekannt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Einzelvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes können Stellungnahmen des MBD aufgrund der räumlichen Abgrenzung vorhabenbezogener und präziser abgegeben werden.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in Bereichen, die für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannt sind, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Norbert Schöler

Bürgermeister

Marlow, 23. April 2024
geändert am: