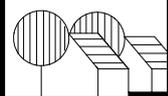
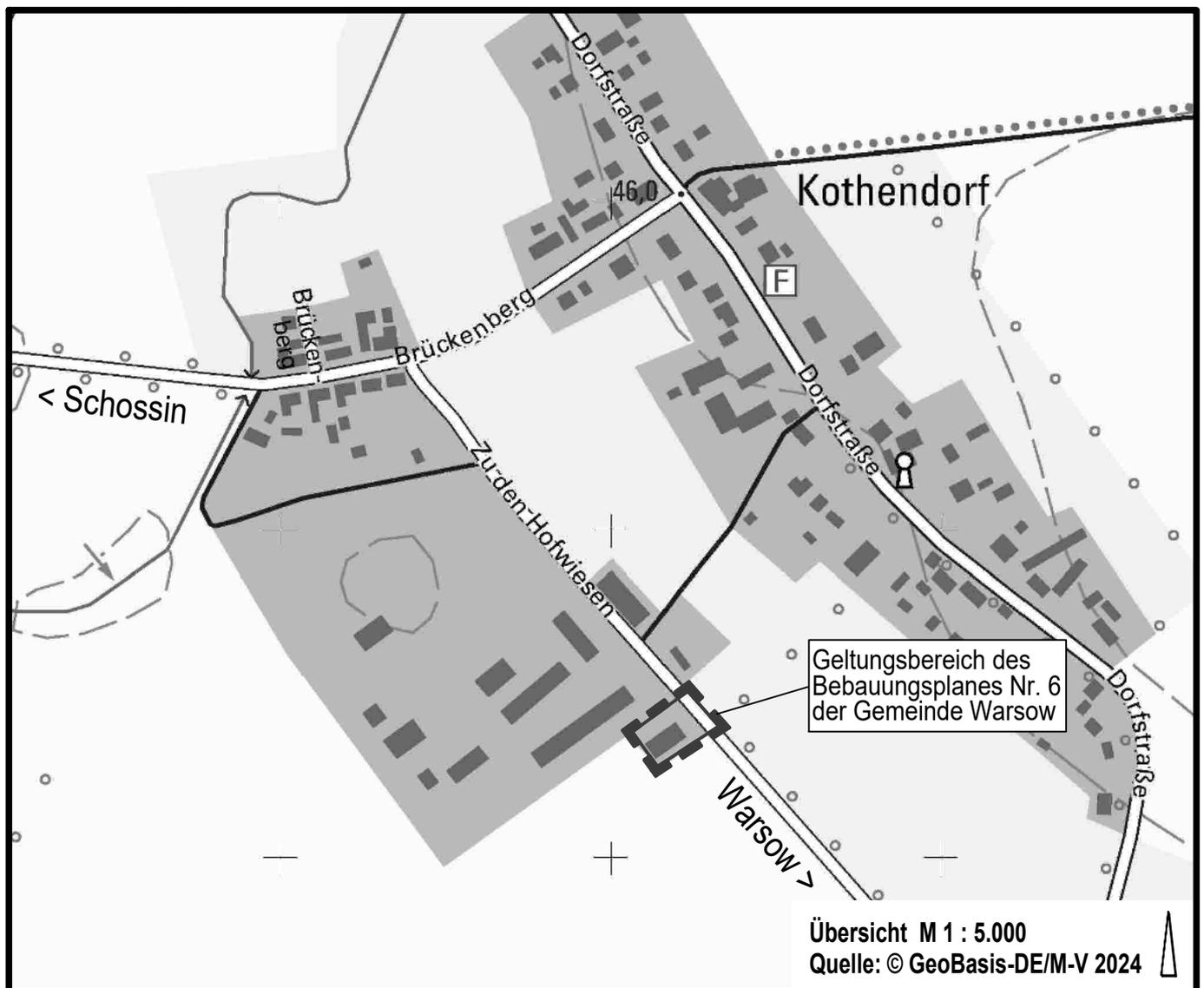


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE WARSHOW, ORTSTEIL KOTHENDORF "HOFCAFÉ"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 12. August 2024

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsow, Ortsteil Kothendorf „Hofcafé“

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	5
1.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
2.	Allgemeines	6
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2	Plangrundlage	6
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4	Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
3.1	Flächennutzungsplan	8
3.2	Landschaftsplan	9
3.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
4.	Planverfahren	10
4.1	Wahl des Planverfahrens	10
4.2	Verfahrensdurchführung	10
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5.2	Gebiets- und Bestandssituation	10
5.3	Naturräumlicher Bestand	11
6.	Planungsziel	12
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise	13
7.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
7.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
7.6	Örtliche Bauvorschriften	14
7.7	Flächenbilanz	14
7.8	Baugestaltung und Bauordnung	14
8.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	15

9.	Verkehrliche Erschließung	15
10.	Immissionsschutz	15
11.	Ver- und Entsorgung	15
11.1	Wasserversorgung	16
11.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	16
11.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	16
11.4	Brandschutz/ Löschwasser	16
11.5	Elektroenergieversorgung	17
11.6	Gasversorgung	18
11.7	Telekommunikation	18
11.8	Abfallentsorgung	19
11.9	Bergbauberechtigung	19
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
12.1	Siedlungsentwicklung	19
12.2	Verkehrsentwicklung	19
12.3	Auswirkungen auf die Immissionssituation	20
12.4	Auswirkungen auf die Umwelt	20
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21
13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	21
13.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	21
13.3	Bodenschutz	21
13.4	Munitionsfunde	22
13.5	Artenschutzrechtliche Belange	22
14.	Planverwirklichung	22
14.1	Bodenordnende Maßnahmen	22
14.2	Kosten	23
Teil 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	24
1.	Anlass und Aufgabenstellung	24
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	24
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	25
3.1	Fachgesetze	25
3.2	Fachpläne	27
3.3	Schutzgebiete-Schutzobjekte	29
4.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	32
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	35

5.2	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes sowie Auswirkungen auf die Schutzgüter	36
5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	42
5.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
5.5	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	44
5.6	Auwirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.	44
5.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	44
5.8	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	44
5.9	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	45
5.10	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	45
6.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	45
7.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	45
8.	Zusätzliche Angaben	45
8.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
8.2	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	45
8.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	46
8.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
8.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen werden	47
TEIL 3	Ausfertigung	49
1.	Beschluss über die Begründung	49
2.	Arbeitsvermerke	49

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung des baulichen Bestandes und des Plangeltungsbereiches auf dem Luftbild	11
Abb. 2: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und europäische Vogelschutzgebiete (VSG), Lage des Plangebietes rot dargestellt	29
Abb. 3: Lage und Ausdehnung der nationalen Schutzgebiete, Lage des Plangebietes rot dargestellt	30
Abb. 4: Lage und Ausdehnung der gesetzlich geschützten Biotop- (§ 20 NatSchAG), Lage des Plangebietes rot dargestellt	31
Abb. 5: Biotop- und Nutzungstypen (Flächen), Lage des Plangebietes rot dargestellt	38

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Warsow stellt den Bebauungsplan Nr. 6 in Kothendorf auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dauerhafte Sicherung der Nutzung als Hofcafé und die Errichtung des Hofladens sowie die dauerhafte Sicherung der Betriebswohnung zu schaffen. Durch den Nutzer / Vorhabenträger wurde an die Gemeinde Warsow der Antrag gestellt, im Ortsteil Kothendorf die Sicherung des Hofcafés mit Hofladen und der Betriebswohnung auf dem bereits bebauten Grundstück planungsrechtlich zu sichern. Anlass ist maßgeblich die Nutzung des vorhandenen baulichen Bestandes, der unter Berücksichtigung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergänzt werden kann. Das vorhandene und bebaute Grundstück soll für die Nutzung in Anspruch genommen werden. Der Antrag wird durch die Gemeinde Warsow unter Berücksichtigung der Stärkung des Infrastrukturangebots unterstützt. Die Fläche ist Bestandteil der Ortslage und gehörte ursprünglich zum Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes. Der Planung bzw. planungsrechtlichen Sicherung soll das anthropogen genutzte und vorbelastete Grundstück zugrunde gelegt werden. Bei der Begrenzung des Plangeltungsbereiches wurden von der Gemeinde Warsow im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die Belange der benachbarten Nutzungen beachtet. Aus Sicht der Gemeinde Warsow besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit für die Einbeziehung weiterer Flächen in den Plangeltungsbereich. Die Fläche des Hofcafés grenzt unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb an, der weiter im Außenbereich verbleiben soll. Somit besteht eine Nähe zu baulichen Anlagen, die jedoch im Flächennutzungsplan nicht weiter dargestellt werden. Eine Einbeziehung der bebauten Flächen der Landwirtschaft ist aus Sicht der Gemeinde Warsow nicht notwendig.

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bisher im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt. Dies soll im Zusammenhang mit weiteren Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warsow erfolgen. Die baulichen Anlagen der Landwirtschaft sind im Außenbereich zulässig. Die dauerhafte Sicherung des Hofcafés und des Hofladens in Angrenzung an die vorhandenen baulichen Anlagen der Landwirtschaft ist aus Sicht der Gemeinde eine städtebaulich geordnete Nutzung und Entwicklung. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass das Grundkonzept zur gemeindlichen Entwicklung damit im Wesentlichen beachtet und berücksichtigt ist. Aus Sicht der Gemeinde Warsow bietet es sich an, den baulichen Bestand auf dem Grundstück für das Hofcafé und den Hofladen zu nutzen. Damit wird ein wichtiger Kommunikationspunkt innerhalb des Gemeindegebietes gesichert. Maßgeblich sollen dafür vorhandene bauliche Anlagen genutzt, erweitert und vervollständigt werden. Der Antragsteller ist Eigentümer der Grundstücke. Es handelt sich somit darum, Einheimische zu unterstützen und die Infrastruktur zu stärken. Das Hofcafé wurde bereits in der Vergangenheit betrieben. Es gilt als wichtige infrastrukturelle Einrichtung im Ort und darüber hinaus. Städtebauliche Spannungen zur Umgebung sind nicht zu erwarten. Vorhandene bauliche Anlagen des Antragstellers sollen für eine Ergänzung und Erweiterung genutzt werden. Die Gemeinde Warsow möchte den privaten Interessen der Antragsteller entsprechen und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Warsaw im Ortsteil Kothendorf, südwestlich der Straße „Zu den Hofwiesen“ unmittelbar südlich des landwirtschaftlichen Betriebes. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch den Betrieb der Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Straße „Zu den Hofwiesen“,
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen des Grundstücks betragen etwa 0,2 ha. Für das Sonstige Sondergebiet handelt es sich um Flächen der Gemarkung Kothendorf, Flur 1, Flurstück 63/1. Die Straßenverkehrsflächen liegen auf dem Grundstück 64/2 der Gemarkung Kothendorf, Flur 1.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die ALK. In der Entwurfsphase ist die Erstellung des Planes auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes, Lagesystem ETRS89 und Höhenbezugssystem DHHN 2016 vorgesehen. Die aktuellen Katastergrenzen vom Kataster- und Vermessungsamt Ludwigslust-Parchim sollen berücksichtigt werden.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsaw besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Planes dargelegt werden (inklusive Umweltbericht), beigelegt.

2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsaw liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des

- Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl 2024 I Nr. 225)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934).

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016) und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM vom 30. August 2011). Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt. Für den Bebauungsplan ergeben sich nachfolgend dargestellte Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde Warsow befindet sich südwestlich des Oberzentrums Schwerin und ist dem Nahbereich Schwerin zugeordnet. Die Gemeinde ist gemäß Programmsatz gemäß LEP M-V Programmsatz 3.3.3 (1) (Z) der Stadt Schwerin nicht als direkte Umlandgemeinde oder als sonstige Umlandgemeinde zugeordnet. Östlich des Gemeindegebietes verläuft die Grenze zum Stadt-Umland-Raum Schwerin.
- Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (LEP M-V Programmsatz 4.2. (1) (Z)).
- Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (LEP M-V Programmsatz 4.2. (6) (Z)).
- Gemäß dem Programmsatz 4.1 (3) (Z) des RREP WM 2011 ist die Wohnbauflächenentwicklung bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten.
- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken (Programmsatz 4.1.(2) (Z) RREP WM 2011).
- In strukturschwachen Ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet. (RREP WM 2011 (Programmsatz 3.1.1 (5))).
- Die Gemeinde ist kein zentraler Ort und somit ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Die Gemeinde Warsow befindet sich zudem in einem strukturschwachen Ländlichen Raum.

Für die Gemeinde Warsaw bestehen darüber hinaus noch nachfolgende Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung: Die Gemeinde Warsaw befindet sich teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nordwestlich der Gemeinde verläuft ein Infrastrukturkorridor. Durch die Gemeinde Warsaw verläuft die B 321. Die Ortsumgehung Warsaw ist für den vordringlichen Bedarf des Verkehrswegeneubaus vorgesehen. Nordwestlich, westlich und südlich der Gemeindegrenze verläuft gemäß Übersichtskarte 6 RREP WM ein Biotopverbund im weiteren Sinne.

Die Gemeinde Warsaw hat die Zielsetzungen für die Planung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Planungsanzeige abgestimmt. Der vorliegenden Planung stehen entsprechend den landesplanerischen Hinweisen vom 25.02.2019 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßgaben nicht berührt. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass gerade die infrastrukturelle Ausstattung gestärkt wird.

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warsaw verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie verschiedene rechtswirksame Änderungen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt für die Ortslage Kothendorf in der wirksamen Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Gemeinde nutzt ein vorhandenes Grundstück, um die beabsichtigte Infrastruktur dauerhaft zu sichern. Das Grundstück schließt an den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb südlich an und diente diesem ursprünglich. Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan geregelt. Aufgrund der geringen Flächengröße wird eine Darstellung im Flächennutzungsplan weiterhin nicht erfolgen. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes nicht berührt.

Die Flächen befinden sich gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich und sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Warsaw führt das Aufstellungsverfahren zunächst mit der Beteiligung mit dem Vorentwurf durch. Die Gemeinde hat neben dem Regelverfahren andere Möglichkeiten zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens überprüft. Für die Aufstellung der Bauleitplanung ist das Regelverfahren zu nutzen. Im Rahmen des Planverfahrens wird die Vorgehensweise mit den Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan überprüft.

Die Gemeinde Warsaw hat Abstimmungen mit dem Landkreis bezüglich der Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan überprüft. Aufgrund der Beplanung des Bestandes und der geringen Größe der Fläche wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes separat in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Im Zusammenhang mit weiteren Änderungen des Flächennutzungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt soll die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgen und diese Fläche entsprechend dargestellt werden. Die Fläche ist bereits als Siedlungsfläche im Katalog der Biotop- und Nutzungstypen des Landes Mecklenburg-Vorpommern enthalten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Entwurf wurden die Abstimmungen mit dem Landkreis geführt. Vom Grunde her ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Unter Bezug auf die konkrete örtliche Situation wurden Abstimmungen mit dem Landkreis geführt, dass der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden darf und somit der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim bedarf. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt und somit bedarf er der Genehmigung. Im Zuge zukünftiger Änderungen des Flächennutzungsplanes ist die Fläche anzupassen.

3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Warsow liegt nicht vor.

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA) und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- GGB-Gebiet "Sude mit Zuflüssen" (DE 2533-301) ca. 1,8 km,
- GGB-Gebiet "Grambower Moor" (DE 2433-301) ca. 4,7 km,
- GGB-Gebiet "Wald bei Dümmer" (DE 2433-302) ca. 3,3 km,
- SPA "Hagenower Heide" (DE 2533-401) ca. 6,8 km,
- SPA "Schweriner See" (DE 2235-402) ca. 13,2 km.

Aufgrund dieser Entfernung zu den Schutzgebieten und die Größe des Plangebietes ist bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete. Aufgrund der Lage und Entfernung kann auf eine Darstellung verzichtet werden.

Nationale Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befinden sich folgende nationalen Schutzgebiete:

- LSG "Mittlere Sude" ca. 1,8 km,
- LSG "Siebendorfer Moor" (Ludwigslust-Parchim) ca. 4,2 km,
- LSG „Dümmer See“ (Ludwigslust-Parchim) ca. 5,7 km,
- NSG "Grambower Moor" ca. 4,2 km.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage sowie der Größe und der geplanten Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen der nationalen Schutzgebiete zu erwarten. Aufgrund der Lage und Entfernung kann auf eine Darstellung verzichtet werden.

4. Planverfahren

4.1 Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Warsow führt das Aufstellungsverfahren nach dem Regelverfahren des BauGB durch. Andere geeignete Planverfahren stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

4.2 Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Durchführung der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das „Hofcafé“, westlich der Straße an den Hofwiesen am 27.07.2020 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Der Beschluss über die Beteiligung mit dem Vorentwurf wurde am 27.07.2020 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 13. Juli 2021 bis zum 13. August 2021 frühzeitig statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschreiben vom 16.07.2021 beteiligt.

Die Auswertung der Stellungnahmen erfolgte durch Beschluss am 12. August 2024. In selbiger Sitzung wurde der Bebauungsplan als Entwurf gebilligt. Das Bodenordnungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, so dass die Bildung von Flurstücken noch nicht erfolgt ist. Mit dem Teilnahmeverfahren mit dem Entwurf wird das Verfahren fortgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet in der Zeit vom bis zum statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im gleichen Zeitraum beteiligt und informiert.

Die Anforderungen an die Durchführung des Regelverfahrens werden beachtet.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen / südwestlichen Bereich des Ortsteils Kothendorf, westlich der Straße „Zu den Hofwiesen“. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für das Grundstück. Das Grundstück ist überwiegend bebaut und wird genutzt. Unter Berücksichtigung der Vornutzung hat sich bereits die Nutzung als Hofcafé etabliert.

5.2 Gebiets- und Bestandssituation

Für die Darstellung des baulichen Bestandes wird die Abbildung eines Luftbildes genutzt. Daraus ist ersichtlich, dass das Grundstück bereits bebaut ist. Auf dem Grundstück befinden sich befestigte und unbefestigte Flächen. Die Zufahrt ist über die Grundstückszufahrt von der Straße „Zu den Hofwiesen“ bereits gesichert. Das Plangebiet selbst wird nicht in den Außenbereich ausgedient. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.



Abb. 1: Darstellung des baulichen Bestandes und des Plangeltungsbereiches auf dem Luftbild (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018) mit eigener Bearbeitung, PBM)

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden und können genutzt werden. Durch Hausanschlüsse ist die Einbindung in das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem möglich.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen der Landwirtschaft.

5.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst das bereits bebaute Grundstück. Die naturräumliche Ausstattung ist als anthropogen genutzt zu bezeichnen. Die Grundstücksflächen sind bereits umfriedet und von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 befinden sich keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume und keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Auf eine Darstellung von Informationen aus dem LUNG-Portal wird verzichtet.

6. Planungsziel

Das Planungsziel der Gemeinde Warsaw besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung für das Hofcafé, den Hofladen und die Betriebswohnung. Die Gemeinde Warsaw sieht die Nachnutzung des ursprünglich zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Gebäudes als vorteilig an. Das Gebäude ist als maßgeblich Infrastruktur im Ort und für die ländliche Umgebung zu sehen. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden bereits baulich und teilweise gärtnerisch genutzt. Die Flächen sind umfriedet und von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Die geplanten städtebaulichen Ausnutzungskennziffern entsprechen dem vor Ort vorhandenen baulichen Bestand.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiet „Hofcafé“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Hofcafé“ ist die Infrastruktureinrichtung zu sichern und der Betrieb der Gastronomie und Hofladen zulässig. Die Errichtung einer Wohnung als betriebsbedingte Wohnung ist zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Fahrbahn „Zu den Hofwiesen“ dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte für das Baugebiet.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (TH_{max}) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe (FH_{max}) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Ursprünglich war beabsichtigt, die Höhen des natürlichen Geländes aufzunehmen.

Hiervon wurde Abstand genommen, da die Straße für den Bereich maßgeblich ist.

Die Straße gilt als Bezugshöhe. In der derzeitigen Entwurfsunterlage sind die Höhen entsprechend angegeben. Unter Berücksichtigung der Vorgaben sind die Planfestsetzungen hinreichend.

Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Im Sonstigen Sondergebiet „Hofcafé“ kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für Schornsteine und sonstige technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22)

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gilt die offene Bauweise.

7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der der Erschließung dienenden öffentlichen Straße sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind auf dem Grundstück hinreichend Stellplätze zu schaffen, dass der Betrieb der Einrichtung gewährleistet ist. Die gewünschte großzügige Anzahl von Stellplätzen ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

7.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20, § 202 BauGB)

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und Falter vor einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung sind im gesamten Plangebiet Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:

- LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur < 2700 K,
- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt,
- Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- u. UV-Bereich),
- Kein Einsatz von Lampen mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

7.6.1 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der Unbebauten Flächen der Bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Einfriedungen

Einfriedungen zu den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Im Bereich von Straßeneinmündungen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Abfallbehälter

Innerhalb des Plangebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft, der Sicht zu entziehen.

Die Anforderungen für Heckenpflanzungen und deren Höhe ergeben sich aus den Anforderungen des Straßenverkehrsamtes. Damit sind die Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berücksichtigt. Die Abfallbehälter sind bereitzustellen, so dass ihre Entsorgung ordnungsgemäß erfolgen kann.

7.7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ SO Hofcafé	1.685,0	1.685,0
Verkehrsflächen		
▪ Straßenverkehrsfläche	215,0	215,0
Gesamtfläche des Plangebietes		1.900,0

7.8 Baugestaltung und Bauordnung

Die Gemeinde Warsow verzichtet mit Blick auf den Plangeltungsbereich, auf die Nutzung des vorhandenen baulichen Bestandes sowie den heterogenen städtebaulichen Bestand innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes bewusst auf gestalterische Festsetzungen für bauliche Anlagen. Maßgeblich für die Gemeinde ist es, dass Anforderungen an Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Regelung der Höhe der Hecken erfolgen.

In Bezug auf Werbeanlagen werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Landkreis hatte darauf hingewiesen, dass jegliche Außerortswerbung

verboten ist. Für Innerortswerbung gelten die einschlägigen Bauvorschriften sowie straßenverkehrsrechtliche, unter anderem darf Werbung nicht sichtbehindernd aufgestellt werden, sie darf keine amtliche Beschilderung verdecken oder die Sicht darauf behindern. Werbung darf keiner amtlichen Beschilderung gleichen oder auch Teile davon enthalten. Die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwege/ unbefestigte Flächen) sollen 1,50 m betragen, aber keinesfalls weniger als 0,50 m einnehmen.

8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgrund der Nutzung des vorhandenen Grundstücks und der anthropogenen Vorbelastung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren artenschutzfachlichen Anforderungen zu untersuchen und zu prüfen sind. Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden nicht erwartet. Die allgemeinen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden hinreichend beachtet. Entsprechende Hinweise wurden im Teil-B Text berücksichtigt.

9. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Kothendorf ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz und ausreichend verkehrlich angebunden. Das vorhandene Grundstück ist über die Straße „Zu den Hofwiesen“ an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung erfolgt über die K61 an das übergeordnete Verkehrsnetz.

10. Immissionsschutz

Das Planungsziel der Gemeinde Warsow ist die planungsrechtliche Regelung des Hofcafés mit Hofladen und der betriebsbedingten Wohnung. Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes und der beabsichtigten gewerblichen Nutzung sind immissionsschutzrechtlich keine Konflikte aus Sicht der Gemeinde zu erwarten.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat mitgeteilt, dass sich Windkraftanlagen von der ENERCON GmbH im Genehmigungsverfahren befinden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Schutzansprüche für das Hofcafé entsprechend in den jeweiligen Antrags- und Genehmigungsverfahren beachtet werden.

11. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden. Darauf kann entsprechend aufgebaut werden. Durch Hausanschlüsse ist die Anbindung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen.

Die Gemeinde Warsow weist darauf hin, dass im Zuge der Vorbereitung von Vorhaben detaillierte Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgern zu führen sind, damit die Belange gegenseitig und untereinander hinreichend abgestimmt werden. Stellungnahmen der Ver- und Entsorger werden den Planunterlagen beigelegt.

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband Schweriner Umland durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für die Wasserversorgung sind im Zuge des Bauantragsverfahrens mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Im Zusammenhang mit dem Trinkwasserschutz sind die Anforderungen an die Gesundheitsvorsorge gemäß Mitteilung im Beteiligungsverfahren durch den Fachdienst 53 – Gesundheit einzuhalten. Die einschlägigen Verordnungen sind zu beachten. Die Gesetze sind einzuhalten.

11.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland. Die Entsorgung des Abwassers wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abgestimmt. Weitergehende Regelungen erfolgen im Bauantragsverfahren. Der Anschluss an vorhandene Anlagen ist vorgesehen.

Die Errichtung einer Kleinkläranlage und damit Ausübung einer Gewässerbenutzung stellt einen Benutzungstatbestand gemäß § 9 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Zweckverband Schweriner Umland hat keine Einwände vorgetragen. Die Entsorgung ist gesichert. Insofern ergeben sich keine weiteren Anforderungen.

11.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ergeben sich keine Veränderungen zur bisherigen Situation. Die Überbauung des Grundstücks ändert sich nur unwesentlich und geringfügig. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden kann. Grundsätzlich wird von der Möglichkeit der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen.

Weitere Abstimmungen zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu führen.

Durch das Planvorhaben werden keine Gewässer I. und II. Ordnung berührt. Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ herzustellen. Ein optimaler Schutz der Gewässer ist zu gewährleisten. Sickeranlagen sind so zu betreiben und zu warten, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit so Belästigungen Dritter vermieden werden. Die Anforderungen des Gesetzgebers sind einzuhalten und zu beachten.

11.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Warsow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/ Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden. Es handelt sich bereits um ein vorhandenes Grundstück. Dieses ist bereits entsprechend zu sichern.

Es ergeben sich keine wesentlich veränderten Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung und den Löschwasserbedarf.

Gemäß dem Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Warsow stellt sich die Löschwasserversorgung für den Ortsteil Kothendorf gegenwärtig wie folgt dar:

- Dorfausgang Richtung Warsow befindet sich ein Dorfteich (momentan sehr niedriger Wasserstand)
- 2 Löschteiche Dorfmitte (sehr niedriger Wasserstand, müssten neu ausgebagert werden)
- ein Unterflurhydrant + 2 Überflurhydranten

Eine abhängige Wasserversorgung (Löschwasserversorgung über Hydranten aus dem Netz der Trinkwasserversorgung) ist für das Gemeindegebiet vertraglich nicht geregelt. Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen im Ortsteil Kothendorf werden als nicht ausreichend bewertet, d.h. ein Aufbau der Löschwasserversorgung über 300 m ist erforderlich (mehrere Löschgruppenfahrzeuge bzw. Staffelfahrzeuge und/oder GW-L2 (SW 2000) erforderlich).¹

Die Gemeinde Warsow beabsichtigt, die Eröffnung einer geregelten Löschwasserentnahme aus den vorhandenen Hydranten konsequent weiter zu verfolgen. Hierzu wird eine vertragliche Regelung mit dem Zweckverband Schweriner Umland angestrebt.

Bis zum Satzungsbeschluss sind entsprechende Vereinbarungen und Regelungen zur Löschwasserbereitstellung abzusichern.

11.5 Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Warsow wird durch die WEMAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der WEMAG AG gesichert werden. Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens bei der weiteren Vorbereitung zu führen.

¹ vgl. Gemeinde Warsow: Brandschutzbedarfsplan, S.39 (Stand: Februar 2020)

Innerhalb sowie im öffentlichen Bereich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Leitungen der WEMAG Netz GmbH vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Kabelumlegungen sind separat schriftlich zu beantragen und sind kostenpflichtig. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

11.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die HanseGas GmbH. Sollten Anschlüsse benötigt werden, ist dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist in diesem Fall auch in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestanstände/ Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/ Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitung ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/ Änderungen/ Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet werden.

11.7 Telekommunikation

Die Gemeinde Warsow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom AG ist vorgesehen. Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens bei der weiteren Vorbereitung zu führen.

Innerhalb sowie im öffentlichen Bereich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für die Telekom sind die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen jeder Zeit zu ermöglichen und die Anforderungen des Unternehmens entsprechend zu beachten.

11.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorgaben des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu erfolgen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Hierfür stehen ausreichend Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung. Die Abfallsammelbehälter bzw. die zur Abholung bereitzustellenden Abfälle sind von den Grundstückseigentümern/Nutzern der hinter liegenden Bebauung (rückwärtige Grundstücke) am Tag der Abfuhr an der Dorfstraße (K 61) zu bringen. Die in 2. Reihe geregelte Wohnbebauung befindet sich auf dem gleichen Flurstück wie die vorhandene Bebauung in der 1. Reihe. Sollte sich dieser Sachverhalt ändern und Grundstücksteilungen vorgenommen werden, ist im Zuge des Verkaufs der Belang zu beachten und zu regeln. Es ist zu sichern, dass die Grundstückseigentümer bzw. Nutzer der Gebäude in 2. Reihe ihre Müll-/Abfallbehälter am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitstellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen, eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

11.9 Bergbauberechtigung

Die Gemeinde Warsow geht davon aus, dass aufgrund der planungsrechtlichen Regelung für das im Bestand genutzte Grundstück keine weiteren Erfordernisse zu beachten sind. Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine geringfügige Erweiterung über den baulichen Bestand hinaus zu. Auswirkungen auf Planung ergeben sich nicht.

Das Bergamt Stralsund hatte mitgeteilt, dass die Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“ zu beachten sind. Inhaber der Bewilligung ist die Firma Hansewerk AG, Schlesweg-HeinGas-Platz 1, 25451 Quickborn. Unter Berücksichtigung ihrer Kenntnisse geht die Gemeinde davon aus, dass keine Belange zu berücksichtigen sind und sich keine Auswirkungen ergeben, zumal es sich um das im Bestand vorhandene Gebäude und Grundstück handelt.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Siedlungsentwicklung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung bzw. Nutzung vorhandenen Gebäudebestandes. Die geplanten Nutzungen haben keine Auswirkungen auf den Siedlungszusammenhang. Eine Verträglichkeit der Nutzungen ist aus Sicht der Gemeinde gegeben.

12.2 Verkehrsentwicklung

Aus Sicht der Gemeinde Warsow sind die verkehrlichen Auswirkungen gering und als nicht wesentlich einzustufen.

12.3 Auswirkungen auf die Immissionssituation

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Warsow für den Bebauungsplanes Nr. 6 keine Anforderungen, die in Form von Festsetzungen zu berücksichtigen sind. Auch bisher gibt es keine Konfliktsituationen mit den nördlich gelegenen Anlagen der Landwirtschaft.

12.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen anthropogenen Nutzungen auf dem Grundstück. Das Grundstück ist bereits mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden. Es besteht somit eine Vorbelastung in Form von verdichtetem Boden und Frequentierung durch Fahrzeuge und Menschen.

Auswirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung sind hinzunehmen. Mit der Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Mit der Inanspruchnahme von bereits anthropogen vorbelasteten Flächen wird insgesamt ein Beitrag zur Entwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs gewährleistet. Dies dient dem Schutz vor zusätzlicher Flächeninanspruchnahme des Außenbereiches sowie dem Bodenschutz. Die Nutzung wird planungsrechtlich geregelt.

Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der schon im Plangebiet vorhandenen Bebauung und Nutzung bereits beeinträchtigt sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Böden innerhalb der Siedlungsgebiete werden aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastung als gering empfindlich eingeschätzt. Mit der Umsetzung der Planung ist mit einer geringen Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und dem Erhalt privater Grünflächen sind geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich anzunehmen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im Siedlungsbereich ist nicht mit einem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind einzuhalten. Eine potenzielle Betroffenheit von Brutvögeln besteht. Eine Festsetzung zum allgemeinen Artenschutz wurde getroffen.

Durch die Lage des Plangebietes am Rande des Siedlungsbereiches und die Nutzung des vorhandenen Gebäudes ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die landschaftlichen Freiräume sind nicht betroffen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur im Ortsteil Kothendorf der Gemeinde Warsow nicht verändert.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

13.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

13.3 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder

Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

13.4 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

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.

13.5 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke bei Tiefbauarbeiten auf den Grundstücken möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Amphibien und Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

14. Planverwirklichung

14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Plangeltungsbereich liegt im Gebiet des Bodenordnungsverfahrens Warsaw. Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht erforderlich, da sich die Grundstücke im Plangebiet im Besitz der jeweiligen Eigentümer befinden.

Innerhalb der Satzung über den B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Warsow für das Hofcafé werden nun die derzeitigen Arbeitsstände des Bodenordnungsverfahrens genutzt. Dadurch ergeben sich andere Flurstückverhältnisse und Flurstücksituationen. Die Straßenverkehrsflächen wurden wohl bereinigt. Abschließende Sicherheit besteht nicht, weil das Flurordnungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes geht von der abschließenden Durchführung des Bodenordnungsverfahrens aus. Durch das mit der Erstellung der Plangrundlage beauftragte Vermessungsbüro wurde mitgeteilt, dass im Kataster noch kein neuer Bestand ersichtlich ist. Die Grenzen des Bebauungsplanes berücksichtigen die zukünftigen Absichten. Somit kann eine abschließende Bewertungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden. Mit Abschluss des Planverfahrens wären die neuen Flurstücke aufzunehmen. Es ist eine Zuordnung von öffentlichen Flächen für die Straßenverkehrsfläche und von privaten Flächen für das Baugrundstück erfolgt. Der Lageplan im Bauantragsverfahren ist entsprechend zu fertigen und zu erstellen.

14.2 Kosten

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend (außer der Straße) im Eigentum der privaten Eigentümer und Antragsteller. Die anfallenden Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der Erschließung bzw. der Herstellung der Grundstückshausanschlüsse übernehmen die jeweiligen Verursacher.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 für das „Hofcafé“ in Warsow möchte die Gemeinde Warsow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Nutzung und Sicherung des Hofcafés mit Hofladen und der Betriebswohnung schaffen. Zielsetzung ist es, den Bestand zu sichern und geringfügig auf dem Grundstück zu ergänzen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebietes nicht vorgesehen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargelegt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum Vorentwurf ist erfolgt. Es bleibt maßgeblich zu klären, wie die Grundstückssituation nach dem Bodenordnungsverfahren zukünftig zu berücksichtigen ist.

Eine Vermessung und die Erstellung des Lage- und Höhenplanes ist erfolgt. Die Ergebnisse des zukünftig abgeschlossenen Bodenordnungsverfahrens werden zugrunde gelegt. Die Katastersituation wurde noch nicht angepasst. Die beabsichtigten zukünftigen Grenzen werden als Grundlage für die Planung zugrunde gelegt. Die Katastersituation ist im Plan entsprechend dargestellt. Hier ist die entsprechende Plangrundlage zugrunde zu legen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die Zielsetzungen und die Anforderungen an den Umweltbericht werden im laufenden Planverfahren abgestimmt. Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange werden bestimmt. Hierbei ist aus Sicht der Gemeinde maßgeblich, dass Eingriffsintensitäten nicht erfolgen. Aus Sicht der Gemeinde soll die Regelung des Bestandes erfolgen. Darauf stellt auch der Umweltbericht maßgeblich ab.

Aufgrund der baulich geprägten Umgebung ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Artenschutzrechtliche Belange sind aus Sicht der Gemeinde nicht gesondert zu prüfen. Aufgrund des konkreten und klar umgrenzten Standortes ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange. Deshalb werden zu den einzelnen Gliederungspunkten nur geringfügig Aussagen getroffen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Standort befindet sich in Ortslage der Gemeinde Warsow im Ortsteil Kothendorf. Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Straße zu den Hofwiesen (Ortsstraße in Kothendorf) und im Nordwesten durch Flächen des

Landwirtschaftsbetriebes begrenzt. Im Südosten und im Südwesten begrenzen Flächen der Landwirtschaft den Plangeltungsbereich.

Innerhalb der Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Hofcafé“ ist der Bestand und die Nutzung zu sichern. Der Betrieb der Gastronomie, die Errichtung eines Hofladens sowie die Einrichtung einer Betriebswohnung ist zulässig. Die Fläche des Hofcafés grenzt unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb an, der weiter im Außenbereich verbleiben soll. Auf dem Grundstück befinden sich befestigte und unbefestigte Flächen. Die Zufahrt ist über die Grundstückszufahrt von der Straße „Zu den Hofwiesen“ bereits gesichert. Das Plangebiet selbst wird nicht in den Außenbereich ausgedient. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.

Detaillierte Angaben zu Standort, Art und Umfang des Vorhabens sowie Grund und Boden finden sich im städtebaulichen Teil (Teil 1, Punkte 1 - 6).

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen vorrangig genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen

abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern trifft Regelungen für die Pflege und den Schutz von Denkmalen. Zweck dieses Gesetzes ist es, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken. Denkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V in eine Denkmalliste einzutragen, die von der unteren Denkmalschutzbehörde geführt wird.

Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes ist es die Verpflichtung aller, den Wald zu schützen. Der Wald ist unverzichtbare natürliche Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Gemäß § 20 ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

3.2 Fachpläne

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) Westmecklenburg hat das geplante Vorhaben nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt. Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung mit Stand vom 27.07.2021 liegt vor. Es wird mitgeteilt, dass durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden. Dem Vorhaben „Hofcafé“ im Ortsteil Kothendorf der Gemeinde Warsow stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen (vgl. Städtebaulicher Teil, Teil 1, Punkt 3).

Raumordnung und Landesplanung

Laut Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) mit Stand vom 27.07.2021² ist der Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafé“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass sich die landesplanerischen Hinweise auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beziehen und der Prüfung durch die zuständigen Genehmigungsbehörden nicht vorgreifen.

Laut Raumordnerischer Bewertung liegt die Gemeinde Warsow mit dem Ortsteil Kothendorf im strukturschwachen ländlichen Raum. Gemäß 3.1.1 RREP WM sollen die Ländlichen Räume unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis findet.

Gemäß 3.3.1 (5) RREP WM sollen in strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung ergibt.

Durch die Sicherung von Arbeitsplätzen, der Einkaufsmöglichkeit vor Ort und gleichzeitig dem Treffpunkt als Ort der Kommunikation wird zur Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung beigetragen.

Mit der Nachnutzung des ursprünglich zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Gebäudes entspricht die Planung dem Programmpunkt 4.1 (3) LEP M-V Konzepte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne einer Flächenreduzierungsstrategie.

Durch das AfRL wird auf die Lage des Gebietes im Infrastrukturkorridor (vgl. 6.4.2 (8) RREP WM) hingewiesen.

² Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafé“ der Gemeinde Warsow im Ortsteil Kothendorf, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Hansen, Schwerin, 27.07.2021

Laut Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern liegt das Plangebiet zwar laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm nicht im Tourismusschwerpunkt oder -entwicklungsraum³. Aus touristischer Sicht bestehen dennoch keine Bedenken, da das Vorhaben die Infrastruktur im Ländlichen Raum sinnvoll ergänzt.

Gutachtliches Landschaftsprogramm (GLP) 2003

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet in der Landschaftszone Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte. Das Plangebiet liegt auf sickerwasserbestimmten Sanden. Laut GLP befindet sich das Plangebiet innerhalb eines potentiell regelmäßig genutzten Rastgebietes von Rastvögeln. Die Lebensraumfunktion für Rastvögel wird mit der Kategorie 2 als mittel bis hoch bewertet (regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen).

Wegen der geringen Größe und der Ortslage sowie den bestehenden Vorbelastungen ist nicht von einer besonderen Bedeutung des Plangebietes selbst als Rastgebiet auszugehen. Ein Abstand zwischen Plangebiet und Rastvögeln ist schon durch die Fluchtdistanzen der jeweiligen Arten zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bereichs mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Vorschlag als Vorbehaltsgebiet). Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf diese Funktionen ausüben, da bereits bestehende Nutzungen im Bestand innerhalb des zum großen Teil bebauten und versiegelten Plangebietes geregelt werden sollen. Durch das Vorhaben ist nicht von einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen auszugehen.

Gutachtliches Landschaftsrahmenprogramm (GLRP) 2007 - 2011

Laut GLRP liegt das Plangebiet nicht in einem Gebiet von Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung. Der Vorhabenbereich befindet sich in einem Schwerpunktbereich zur Strukturaneicherung in der Agrarlandschaft mit deutlichen Defiziten in der Vernetzung der Landschaft.

Das Vorhaben ist zum derzeitigen Kenntnisstand mit den Zielen des GLP und GLRP vereinbar.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warsaw verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 werden im wirksamen Flächennutzungsplan im Außenbereich und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde nutzt ein vorhandenes Grundstück, um die beabsichtigte Infrastruktur dauerhaft zu sichern. Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan geregelt. Aufgrund der geringen Flächengröße hatte die Gemeinde Warsaw im Rahmen des Vorentwurfes dargestellt, dass weiterhin keine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt. Nunmehr ergeben sich die folgenden Anforderungen derart, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im

³ Stellungnahme Tourismusbereich, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafé“ der Gemeinde Warsaw im Ortsteil Kothendorf, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern, Jahncke, Schwerin, 04.08.2021

Zusammenhang mit weiteren Änderungen im Gemeindegebiet der Gemeinde Warsow erfolgt. Eine separate Änderung wird aufgrund der geringen Flächengröße für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsow nicht erforderlich, weil auch die Fläche bereits baulich genutzt ist. Detailliertere Ausführungen finden sich in Teil 1, städtebaulicher Teil, Punkt 3.1 der Begründung, auf den hiermit verwiesen wird.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Warsow liegt noch kein Landschaftsplan vor.

3.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. In der weiteren Umgebung befinden sich Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB). Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind wie folgt:

- VSG „Hagenower Heide“ (DE 2533-401), ca. 6,8 km,
- VSG „Schweriner Seen“ (DE 2235-402), ca. 13.2 km,
- GGB „Sude mit Zuflüssen“ (DE 2533-301), ca. 1,8 km,
- GGB „Grabower Moor“ (DE 2433-301), ca. 4,7 km,
- GGB „Wald bei Dümmer“ (DE 2433-302), ca. 3,3 km entfernt.

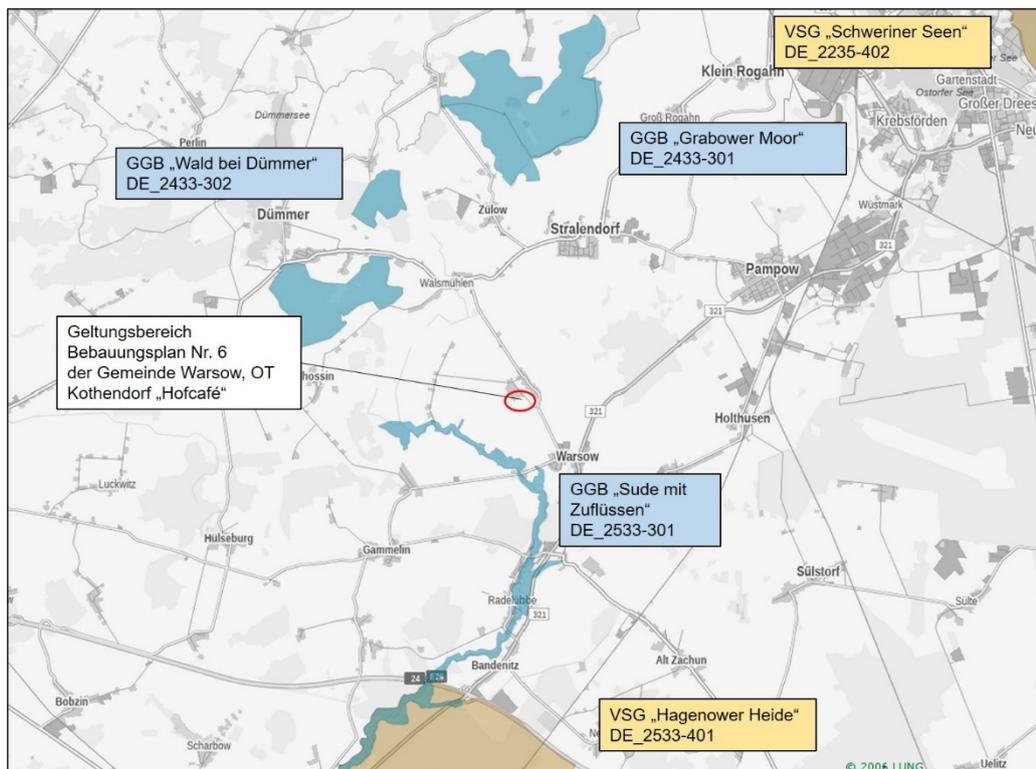


Abb. 2: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und europäische Vogelschutzgebiete (VSG), Lage des Plangebietes rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten und der geringen Größe des Plangebietes sind Auswirkungen auf die Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen Schutzgebieten. In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG):

- LSG „Mittlere Sude“, ca. 1,8 km,
- LSG „Siebendorfer Moor“ (Ludwigslust-Parchim), ca. 4,2 km,
- LSG „Dümmer See“ (Ludwigslust-Parchim), ca. 5,7 km,
- NSG „Grambower Moor“ ca. 4,2 km entfernt.

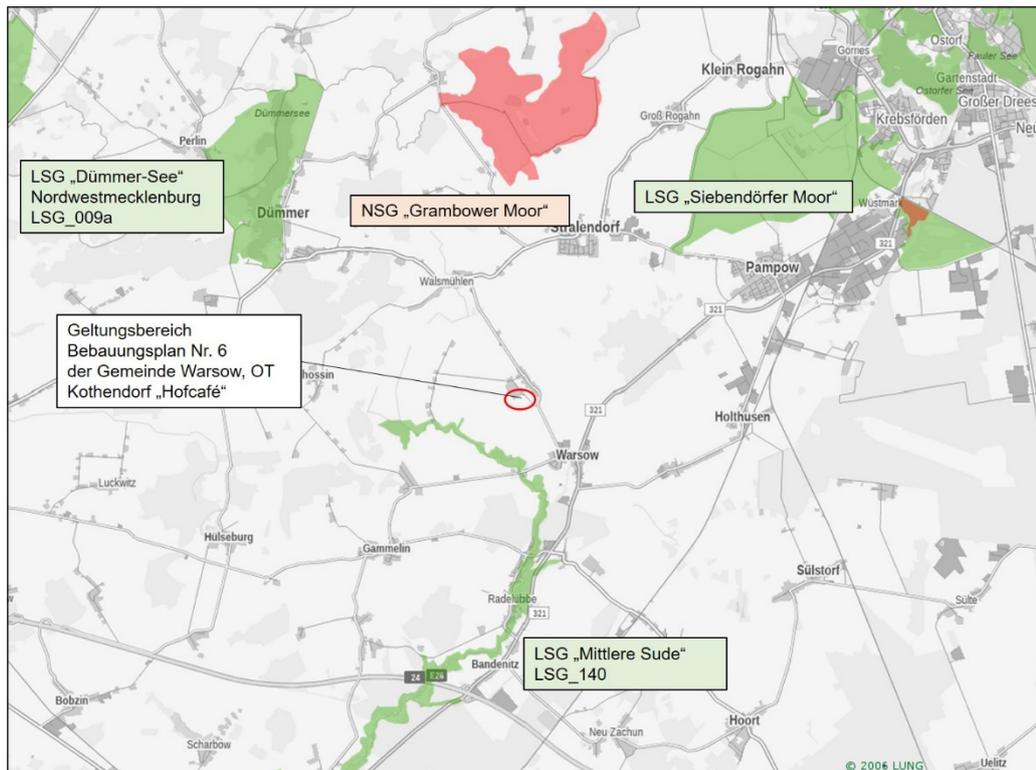


Abb. 3: Lage und Ausdehnung der nationalen Schutzgebiete, Lage des Plangebietes rot dargestellt

(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Aufgrund der Lage und Entfernung ist nicht von einer Beeinträchtigung der nationalen Schutzgebiete durch das Planvorhaben auszugehen.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 20 NatSchAG

Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotop innerhalb des Plangebietes. Die nächstgelegenen nach § 20 NatSchAG geschützten Biotop liegen mehr als 200 m entfernt. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben Auswirkungen auf die geschützten Biotop hat.

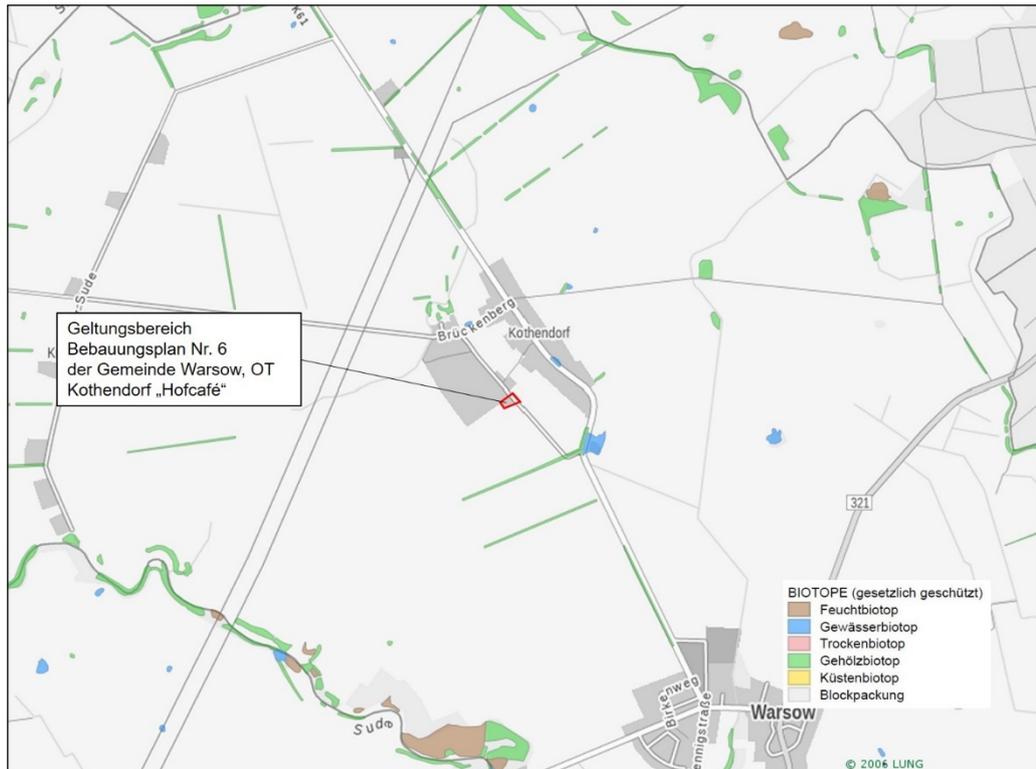


Abb. 4: Lage und Ausdehnung der gesetzlich geschützten Biotope (§ 20 NatSchAG), Lage des Plangebietes rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet liegt in mehr als 5 km Entfernung.

Gewässer I. und II. Ordnung

Durch das Planvorhaben werden keine Gewässer I. und II. Ordnung berührt.

Bau- und Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht bekannt.

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Gemeinde Warsaw legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden die umweltbezogenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens wurden umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise bekanntgegeben. Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewertung der naturschutzfachlichen Eingriffe. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) Westmecklenburg zum Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafé“ der Gemeinde Warsaw im Ortsteil Kothendorf, Stand 27.07.2021

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird bestätigt. Das AfRL WM gibt Hinweise, die in der Begründung im städtebaulichen Teil näher ausgeführt sind.

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim (LUP) zum Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafé“ der Gemeinde Warsaw im Ortsteil Kothendorf, Stand 02.09.2021:

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Laut Stellungnahme des Fachdienstes bestehen keine Bedenken in Bezug auf das Vorhaben.

Die Schaffung von Aufstellflächen auf dem Betriebsgelände ist zwingend erforderlich, um einen Rückstau in das öffentliche Straßennetz zu vermeiden. Ein genügend großer Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen ist bei Einfriedungen einzuhalten, ebenso die straßenseitige Höhe.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens der Gemarkung Kothendorf. Laut Fachdienst fehlt die Flurstückbezeichnung 64/1 (Zu den Hofwiesen). Es bestehen keine Einwände in Bezug auf das Planvorhaben.

FD 63 – Bauordnung, Straßen- und Tiefbau (Denkmalschutz)

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

Laut denkmalpflegerischer Stellungnahme ist folgender Hinweis zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DschG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten,

den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

FD 67 Immissionsschutz / Abfall

Seitens des Fachdienstes für Immissionsschutz bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

FD 68 – Natur, Wasser, Boden (Naturschutz und Artenschutz)

Dem Bebauungsplan wird aus Naturschutzsicht zugestimmt.

In der nachfolgenden Tabelle aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim werden die Betroffenheit und weiteren Erfordernisse und Bestimmungen in Bezug auf die unterschiedlichen Belange des Natur- und Artenschutzes dargestellt. Eine Betroffenheit besteht nicht. Zum derzeitigen Stand sind keine weiteren Erfassungen erforderlich.

Tabelle 1: Naturschutz (Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust -Parchim, Stand 02.09.2021)

Belang	Betroffenheit		Erheblichkeit/Prüferfordernis		Nachforderung		Nebenbestimmungen	
	Ja	nein	Ja	nein	Ja	Nein	Ja	nein
allgemeine Belange-Veränderung der Bodenoberfläche; nicht besonders geschützte Gehölze		x		x		x		x
Einzelbaumschutz (§ 18 NatSchAG M-V)		x		x		x		x
Alleenschutz (§ 19 NatSchAG M-V)		x		x		x		x
Naturdenkmale (Naturdenkmalverordnung Landkreis)		x		x		x		x
Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)		x		x		x		x
Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)		x		x		x		x
NSG (Verordnung des Landes M-V oder alter Schutz)		x		x		x		x
LSG (Verordnung Landkreis)		x		x		x		x
Natura 2000 (§33- § 34 BNatSchG)		x		x		x		x
Artenschutz (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)		X						

Für den Artenschutz wird in der Stellungnahme festgestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind, da der Plan die planerische Absicherung des Bestandes zum Inhalt hat.

Laut Stellungnahme enthält die Satzung richtigerweise Hinweise, um artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden.

In Bezug auf den Wasser- und Bodenschutz bestehen laut Fachdienst keine grundsätzlichen Bedenken und Einwände. Die Forderungen und Hinweise sind einzuhalten.

FD 70 Abfallwirtschaft

Es bestehen derzeit keine Einwände oder Bedenken.

Stellungnahme Tourismusbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern, Stand 04.08.2021

Aus touristischer Sicht bestehen keine Bedenken zum Vorhaben. Durch das Vorhaben wird die Infrastruktur im Ländlichen Raum sinnvoll ergänzt.

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU), Stand 12.08.2021

Aus Sicht des StALU bestehen in Bezug auf das geplante Vorhaben keine Bedenken. Es wird in Bezug auf den Naturschutz darauf hingewiesen, dass die Belange durch andere Naturschutzbehörden zu prüfen sind. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Auf die Pflicht zur Gefahrenabwehr gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wird hingewiesen, ebenso auf die Mitteilungs-, Mitwirkungs-, Auskunfts- und Duldungspflichten gemäß § 2 des Landesbodenschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern – LBodSchG M-V).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Warsaw. Es wird empfohlen, die verhandelte Grenze als Plangrenze zu berücksichtigen. Die im Genehmigungsverfahren befindliche Windkraftanlage besitzt Bestandsschutz und ist bei den Planvorhaben zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Forstbehörde, Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, i. A. Forstamt Radelübbe, Stand 05.08.2021

Laut forstlicher Stellungnahme befindet sich weder im beplanten Gebiet noch in einem Umkreis von 30 m Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (§ 2 LWaldG M-V). Aus forstrechtlicher Sicht steht somit dem Vorhaben in der Gemeinde Warsaw nichts im Wege.

Stellungnahme des Bergamtes Stralsund, Stand: 08.04.2021

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Der Inhaber der Bergbauberechtigung ist für eine endgültige Abstimmung zu kontaktieren. Weitere Einwände oder Anregungen durch das Bergamt Stralsund werden nicht vorgebracht.

Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Schweriner See/Obere Sude“, Stand 03.08.2021

Im Geltungsbereich ist kein Gewässer 2. Ordnung betroffen. Dem B-Plan wird grundsätzlich zugestimmt und keine weiteren Hinweise gegeben.

Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. (BUND M-V e.V.)

Der BUND M-V e.V. erhebt gegen das Vorhaben keine Einwände. Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten und der geringen Größe des Vorhabens und der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Schutzgebiete aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

Die folgenden dargelegten Hinweise des BUND M-V e.V. sind weiterhin zu berücksichtigen und werden vom Landesverband begrüßt:

- die Nutzung von bestehenden Bauten zur Stärkung von Begegnungs- und Kommunikationsorten auch im ländlichen Raum,
- die vorgesehene Festsetzung zur insekten- und falterfreundlichen Beleuchtung,
- Maßnahmen zur Entgegenwirkung und Anpassung in Bezug auf den Klimawandel, u. a. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie die Nutzung erneuerbarer Energien,
- wassergebundene Versiegelung anstatt Vollversiegelung,
- überdachte Fahrradstellplätze sowie Vorrichtungen zum Auffangen und der Wiedernutzung des Regenwassers.

Stellungnahme des Landesanglerverbandes Mecklenb.-Vorpommern e. V

Der Landesanglerverband stimmt der vorgelegten Satzung zu und sieht keine Belange aquatischer Ökosysteme betroffen. Der Einfluss auf den terrestrischen Bereich wird vom Verband als gering bewertet.

Stellungnahmen der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinden Dümmer, Holthusen, Stralendorf und Pampow äußern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weder Anregungen noch Bedenken zum geplanten Vorhaben.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

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

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf den vorliegenden Informationen aus thematischen Karten und Luftbilddaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Aus Sicht der Gemeinde ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Aufgrund des konkreten und klar umgrenzten Standortes und dessen geringer Größe ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange. Zu den einzelnen Schutzgütern werden daher nur geringfügig Aussagen getroffen.

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

5.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes sowie Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt auf bereits überbauten und größtenteils versiegelten Flächen innerhalb der Ortslage Kothendorfs. Die Grünflächen innerhalb des Planbereichs sind von geringer Größe und unterliegen anthropogenen Vorbelastungen. Der Geltungsbereich der Planung grenzt südlich an

landwirtschaftlich/ackerbaulich genutzte Flächen sowie nordöstlich an die Straße „Zu den Hofwiesen“. Nordwestlich schließt sich ein landwirtschaftlicher Betrieb an das Plangebiet an.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Rastgebietes von Rastvögeln, das durch das LUNG M-V als regelmäßig benutzt bewertet wird. Die Lebensraumfunktion für die Rastvögel wird mit der Kategorie 2 als mittel bis hoch bewertet.

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die weitläufigen, das Plangebiet und die Ortslage umgebenden landwirtschaftlichen Flächen als potentielles Rastgebiet und als Nahrungsgebiet für Rastvögel dienen. Das Plangebiet liegt in Ortslage der Gemeinde Warsaw. Das Siedlungsgebiet als Störquelle war als solche schon vor dem geplanten Vorhaben vorhanden. Auch der an das Plangebiet grenzende landwirtschaftliche Betrieb und die Ortsstraße sind als bestehende Störquellen zu bewerten. Durch die Störquellen besteht bereits eine Vorbelastung durch Störreize auf die potentiell rastenden Vogelarten. In Bezug auf die Fluchtdistanz ist davon auszugehen, dass ein Abstand zwischen Rastgebiet und Plangebiet schon gegeben ist. Durch das Vorhaben ist nur von einer gering erheblichen Auswirkung auf die Rastvögel auszugehen.

Auf dem Plangebiet wurde eine Einfriedung entlang der Zufahrt, der Straße sowie als Abgrenzung hin zur landwirtschaftlichen Fläche angelegt.

Der reale faunistische und floristische Bestand des Plangebietes und seiner Umgebung ist bereits maßgeblich durch die Vorbelastungen der bestehenden Nutzungen der umgebenden Landwirtschaft und der bestehenden Nutzung des „Hofcafés“ geprägt.

Eine bedeutende biologische Vielfalt ist in dem überbauten und kleinflächigen Plangebiet nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine geschützten Biotop oder Gehölze auf dem Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 befinden sich keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume und keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop. Schutzgebiete werden durch das Vorhaben auch in der Umgebung nicht berührt. Es befindet sich kein Wald innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Der Bestand soll durch den Bebauungsplan geregelt und gesichert werden. Eine Änderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises LUP vom 02.09.2021 besteht durch das Vorhaben keine Betroffenheit sowohl der Belange des Naturschutzes noch der Belange des Artenschutzes.

Die Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt sowohl innerhalb als auch in der Umgebung des Plangebietes sind als unerheblich einzuschätzen. Das Bauleitplanverfahren verfolgt eine Bestandsregelung.

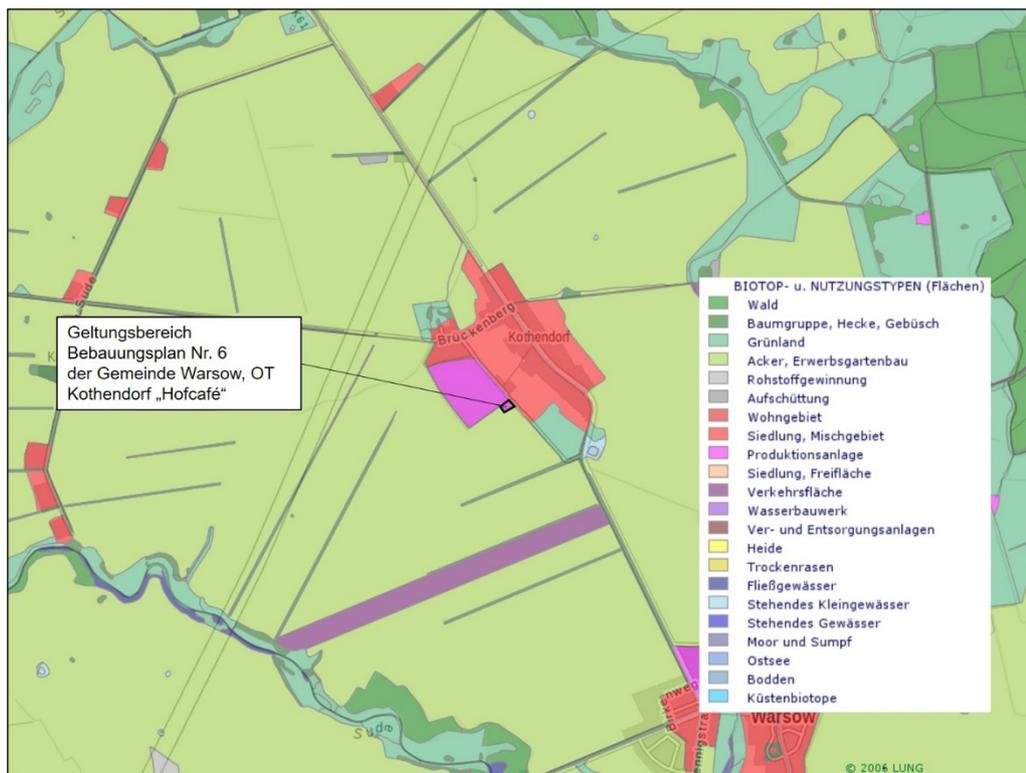


Abb. 5: Biotop- und Nutzungstypen (Flächen), Lage des Plangebietes rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff: Mai 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m² und gehört zum Siedlungsbereich der Gemeinde Warsow und dem Ortsteil Kothendorf. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und noch nicht als Bauflächen ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst das bereits bebaute Grundstück, das ursprünglich zu dem Bereich des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes gehörte. Die Flächen sind durch Bebauung zum großen Teil schon versiegelt oder verdichtet. Das Plangebiet selbst wird nicht in den Außenbereich ausgedient. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.

Die derzeitige gewerbliche Nutzung auf der Fläche soll durch die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes „Hofcafé“ geregelt und gesichert werden. Die planrechtliche Grundlage für den Hofladen und eine Betriebswohnung auf dem Plangebiet soll geschaffen werden. Aufgrund der geringen Größe des Sonstigen Sondergebietes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen.

Neuversiegelungen durch das geplante Vorhaben sind allenfalls in geringem Umfang vorgesehen und als unerheblich einzuschätzen. Durch den Bebauungsplan soll hauptsächlich eine Bestandsregelung erfolgen. Es werden keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung und somit Versiegelung vorbereitet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche durch das geplante Vorhaben werden als unerheblich bewertet.

Schutzgut Boden

Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bebauung und Versiegelung bereits beeinträchtigt. Auch durch die ursprüngliche Nutzung durch den landwirtschaftlichen Betrieb ist bereits von einer starken anthropogenen Überprägung des Bodens auszugehen.

Laut LUNG M-V 2024 liegt eine geringe Schutzwürdigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes vor. Es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung ist allenfalls mit einer geringen Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Durch die geringe Größe des Plangebietes ist nicht von einer hohen Bedeutung für Bodenfunktionen auszugehen. Die Auswirkungen auf das Grundwasser werden unter dem folgenden Punkt „Schutzgut Wasser“ erläutert.

Im weiteren Genehmigungsverfahren sind die Belange des Bodenschutzes laut StALU zu beachten. Das laufende Bodenordnungsverfahren (Flurneuordnung „Warsow“) ist hierbei maßgeblich. Neu gewonnene Erkenntnisse werden im Laufe des Planverfahrens noch ergänzt.

Die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben im Plangebiet werden als unerheblich für das Schutzgut Boden erachtet. Zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche wird mit der Bestandsregelung durch den Bebauungsplan vermieden.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände seitens des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu dem Vorhaben.

Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen sicherzustellen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate und potentiell nutzbarem Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt und gering geschützt. Durch die bestehende Bebauung und die relativ geringe Größe des Plangebietes ist die Bedeutung des Plangebietes für das Grundwasser nicht als erhöht bzw. hoch einzuschätzen. Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation allenfalls eine geringe Neuversiegelung ergeben. Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ergeben sich keine Veränderungen zur bisherigen Situation. Die Überbauung des Grundstücks ändert sich nur unwesentlich und geringfügig.

Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden kann. Grundsätzlich wird von der Möglichkeit der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen.

Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers grundsätzlich möglich.

Weitere Abstimmungen zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu führen.

Ein optimaler Schutz der Gewässer ist durch Umsetzung geeigneter Maßnahmen zu gewährleisten.

Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zum Grundwasserschutz, der Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers sind keine neuen erheblichen Auswirkungen auf das Grundwassers zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die vorhandene Fläche hat keine Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da im Bestand bereits Bebauung besteht und wenig Grünfläche mit geringem Bewuchs vorhanden ist. Das Plangebiet selbst ist von der Fläche her zu gering, um eine Auswirkung auf die regionale Lufthygiene und das Klima zu besitzen. Es besteht allenfalls eine Auswirkung auf das Lokalklima. Die lufthygienische Situation wird durch die Planung, wenn überhaupt, nur unwesentlich (lokal) verändert. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

Aufgrund der Art der Nutzung des geplanten Bauvorhabens ist nicht von einer erheblichen Auswirkung auf die regionale Lufthygiene und das Klima auszugehen. Eine positive Auswirkung auf das Lokalklima hat der Erhalt von Grünfläche und die bereits gepflanzte Einfriedung.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Warsow im Ortsteil Kothendorf. Das Plangebiet ist bereits durch Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes bestanden. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens dient vor allem der Sicherung des Bestandes und der bestehenden Nutzung auf dem Plangebiet. Durch das Vorhaben wird bereits vorhandener Gebäudebestand (ursprünglich zum Landwirtschaftsbetrieb gehörend) nachgenutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Änderungen umgesetzt, die durch Neubebauung das Landschaftsbild erheblich verändern. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines Kernbereiches landschaftlicher Freiräume oder einem Bereich mit einem hohen Landschaftsbildpotential.

Durch das geplante Vorhaben ist daher von keiner erheblichen Auswirkung auf dieses Schutzgut auszugehen.

Eine ansprechende und geeignete Begrünung auf den Außenanlagen kann eine angenehme Sichtwirkung schaffen. Eine Einfriedung als Begrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen und der Ortsstraße ist bereits vorhanden. Bei der Bebauung sind die entsprechend festgesetzten Bebauungshöhen einzuhalten. Aufgrund der Größe des Vorhabens werden keine Landschaften zerschnitten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als unerheblich bewertet.

Schutzgut Mensch

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können auch weiterhin gewährleistet werden. Es ist zu erwarten, dass die bestehenden Nutzungen des „Hofcafés“ und des geplanten Hofladens nur zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen

durch die Besucher führen wird. Ein Rückstau auf die Ortsstraße ist laut Landkreis Ludwigslust-Parchim zu verhindern. Dies kann durch eine ausreichende Anzahl von Aufstellplätzen auf dem Gelände erreicht werden. Der Verkehr durch Kunden findet als Zielverkehr statt und ist zeitlich begrenzt. Eine erhebliche Auswirkung auf den Verkehr ist nicht zu erwarten.

Die Einrichtung einer Betriebswohnung ist innerhalb des bestehenden und ursprünglich zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Gebäudes vorgesehen und auf den gewerblichen Flächen des Sondergebietes für das Hofcafé laut Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V zulässig⁴.

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Schallimmissionen durch Nutzungen zu erwarten. Die gastronomische Nutzung sowie der Betrieb des Hofladens erfolgt zu festgelegten Tageszeiten und ist zeitlich beschränkt. Von erheblichen Lärm-, Geruchs- oder Lichtemissionen ist durch die geringe Größe und die Art der Nutzung nicht auszugehen. Vorbelastungen durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb bestehen bereits.

Durch das Vorhaben „Hofcafé und Hofladen“ wird die Infrastruktur im Ländlichen Raum sinnvoll ergänzt (siehe Stellungnahme Tourismusbereich). Es soll durch das Vorhaben ein wichtiger Kommunikationspunkt innerhalb des Gemeindegebietes gesichert werden. Durch die Sicherung von Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und einem Treffpunkt für die Bevölkerung ist von positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Das Hofcafé als gastronomische Versorgungseinrichtung mit direktem Bezug zur Landwirtschaft spiegelt auch die Eigenart der Landschaft des ländlichen Raumes der Gemeinde wider.

Die Erholungsfunktion in der Umgebung des Geltungsbereiches ist bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung begrenzt und wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung von schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplanten Nutzungen keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, so dass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden. Der ZWKAL als

⁴ Stellungnahme Tourismusbereich, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Hofcafé“ der Gemeinde Warsow im Ortsteil Kothendorf, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit Mecklenburg-Vorpommern, Jahncke, Schwerin, 04.08.2021

Abwasserunternehmen ist zu beteiligen. Schmutzwasser ist in Abstimmung mit dem Zweckverband Schweriner Umland zu klären. Seitens der Abfallwirtschaft gibt es keine Bedenken.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Bei dem geplanten Vorhaben sind geeignete Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt umzusetzen.

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke bei Tiefbauarbeiten auf den Grundstücken möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und Falter vor einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung sind im gesamten Gebiet geeignete LED-Lampen mit einer Farbtemperatur < 2700 K zu verwenden. Die Ausrichtung der Lampen soll von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt erfolgen.

Schutzgut Boden

Die in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die Pflicht nach Satz 1 gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Auf Verlangen der zuständigen Behörde haben sie die zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz und diesem Gesetz erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige

Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Schutzgut Wasser

Laut Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim soll das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der befestigten Flächen ortsnahe versickert oder verrieselt werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen sowie der Dachflächen sind die Bodenverhältnisse sowie Grundwasserstände zu beachten.

In Bezug auf das Trinkwasser sind bei baulichen Erneuerungen eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Gesetzliche Grundlage bildet die Trinkwasserverordnung, diese ist einzuhalten.

In Bezug auf das Abwasser ist die ZkWAL als Abwasserentsorgungsunternehmen zu beteiligen. Die Klärung des Schmutzwassers ist mit dem Zweckverband Schweriner Umland abzustimmen.

Der BUND Landesverband MV e. V. weist auf die Möglichkeit von Vorrichtungen zum Auffangen von Regenwasser zur Wiedernutzung von Niederschlagswasser hin.

Schutzgut Klima/Luft

Bei der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der BUND MV e. V. verweist in seiner Stellungnahme auf das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken oder sonstigen Bepflanzungen, z. B. auch als Sicht- oder Lärmschutz hin zur Straße. Ebenso wird auf die Begrünung der Dachflächen oder Photovoltaikanlagen und die Nutzung erneuerbarer Energien hingewiesen.

Ein genügend großer Abstand von Einfriedungen (auch Anpflanzungen) zu öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei einzuhalten. Eine straßenseitige Einfriedung sollte nicht höher als 1,20 m sein.

Schutzgut Landschaft

Im Sonstigen Sondergebiet „Hofcafé“ kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für Schornsteine und sonstige technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden. Eine erhebliche Auswirkung ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Bebauungshöhen daher nicht zu erwarten.

Durch Maßnahmen zur Begrünung des Außenbereiches kann die Sichtwirkung innerhalb und außerhalb des Plangebietes positiv beeinflusst werden.

Die sich im Genehmigungsverfahren befindliche Windenergieanlage ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Schutzgut Mensch

Um einen Rückstau auf die Ortsstraße zu verhindern, müssen auf dem Plangebiet laut Landkreis Ludwigslust-Parchim genügend Aufstellflächen geschaffen werden, die Anzahl ist hierbei großzügig zu wählen.

5.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von einer Änderung des Umweltzustandes des Plangebietes auszugehen, da große Teile des Geltungsbereiches bereits bebaut und versiegelt sind. Die Infrastruktur kann bei Nichtdurchführung der Planung nicht gesichert werden.

5.5 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die eine Verschlechterung der Luftqualität bewirken könnten.

5.6 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes lassen sich keine Vorhaben ableiten, durch die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Es gehen somit keine Risiken für die Umgebung aus. Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

5.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, von denen erkennbar Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Von der geplanten zulässigen Nutzung innerhalb eines Plangebietes gehen ebenfalls keine Gefahren für die umliegenden Nutzungen aus. Es sind keine Betriebe geplant, bei denen Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

5.8 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietes

Es sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

5.9 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die bei der Realisierung der Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass bei den zulässigen Nutzungen, keine Stoffe und Techniken verwendet werden, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen können. Dies wäre ggf. in den nachgelagerten Verfahren der Vorhabenzulassung zu prüfen.

5.10 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes sowie der bestehenden baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Schutzgebieten, der bisherigen Nutzung des vorhandenen Grundstücks und der anthropogenen Vorbelastung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen sind. Laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde gibt es aus Sicht des Naturschutzes und des Artenschutzes keine Bedenken in Bezug auf das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 6. Die allgemeinen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände des § 44 BNatSchAG werden hinreichend beachtet und artenschutzrechtliche Verbote dargelegt (vgl. entsprechende Hinweise im Teil B – Text).

7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die anthropogene Vorbelastung bereits besteht. Das Plangebiet wird bereits durch den Menschen genutzt. Eine erhebliche Änderung ist nicht vorgesehen, das Grundstück ist schon bebaut und zum großen Teil versiegelt.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan soll die vorhandene Infrastruktur im Plangebiet sichern und den Bestand regeln. Es werden keine neuen Flächenausweisungen verfolgt.

8.2 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen für die Analyse der Schutzgüter Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor. Ebenfalls wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung der Schutzgüter

herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene dieses Bebauungsplanes als ausreichend erachtet.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Prüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes sind nicht aufgetreten. Die vorliegenden Daten und Stellungnahmen werden als zum jetzigen Kenntnisstand ausreichend erachtet, um die Auswirkungen der geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt hinreichend beurteilen zu können.

8.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

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

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Mit der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde dargestellt, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine feststellbaren oder erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete und nationale Schutzgebiete hat. Das Monitoring hat im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen (z.B. Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz) zu erfolgen. Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

Die Überwachung der Auswirkungen soll im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans sowie der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen für den Naturschutz sowie im Rahmen der Tätigkeit der Fachbehörden erfolgen.

8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 für das „Hofcafé“ in Kothendorf möchte die Gemeinde Warsow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung der Nutzung als Hofcafé und die Errichtung des Hofladens sowie die dauerhafte Sicherung der Betriebswohnung schaffen. Zielsetzung ist es, den Bestand zu sichern und geringfügig auf dem Grundstück zu ergänzen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebietes nicht vorgesehen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein

Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die Zielsetzungen und die Anforderungen an den Umweltbericht werden im laufenden Planverfahren abgestimmt. Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange werden bestimmt. Hierbei ist nach Auffassung der Gemeinde maßgeblich, dass Eingriffsintensitäten nicht erfolgen. Aus Sicht der Gemeinde geht es um die Regelung des Bestandes. Darauf stellt auch der Umweltbericht maßgeblich ab.

Aufgrund der baulich geprägten Umgebung und der anthropogenen Vorbelastung ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Artenschutzrechtliche Belange sind nach Auffassung der Gemeinde nicht gesondert zu prüfen. Aufgrund des konkreten und klar umgrenzten Standortes ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange. Deshalb werden zu den einzelnen Gliederungspunkten nur geringfügig Aussagen getroffen.

Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg-Vorpommerns zur Förderung und Entwicklung der strukturschwachen ländlichen Räume werden durch das Planvorhaben umgesetzt. Die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben.

Durch den Bebauungsplan werden der jetzige Bestand und die derzeitige Nutzung geregelt. Es ist allenfalls von geringfügigen Änderungen innerhalb des Plangebietes durch das Vorhaben auszugehen. Es ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich ausschließen. Der Erfolg der Maßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. Es ergeben sich planmäßig keine erheblichen Umweltauswirkungen. **Die Auswirkungen auf Schutzgebiete, Schutzobjekte und Schutzgüter werden mit dem derzeitigen Kenntnisstand als unerheblich eingeschätzt.**

8.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen werden

Sonstige Quellen

LUNG (1999) Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Heft 3/1999.

LUNG (2013) Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

RIECKEN, U., FINCK, P., RATHS, U., SCHRÖDER, E. & SSYMANSK, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsow, Ortsteil Kothendorf für das „Hofcafé“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow am gebilligt.

Warsow, den.....

(Siegel)

.....
Renate Lambrecht
Bürgermeisterin
der Gemeinde Warsow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Warsow durch das:

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