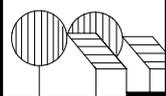
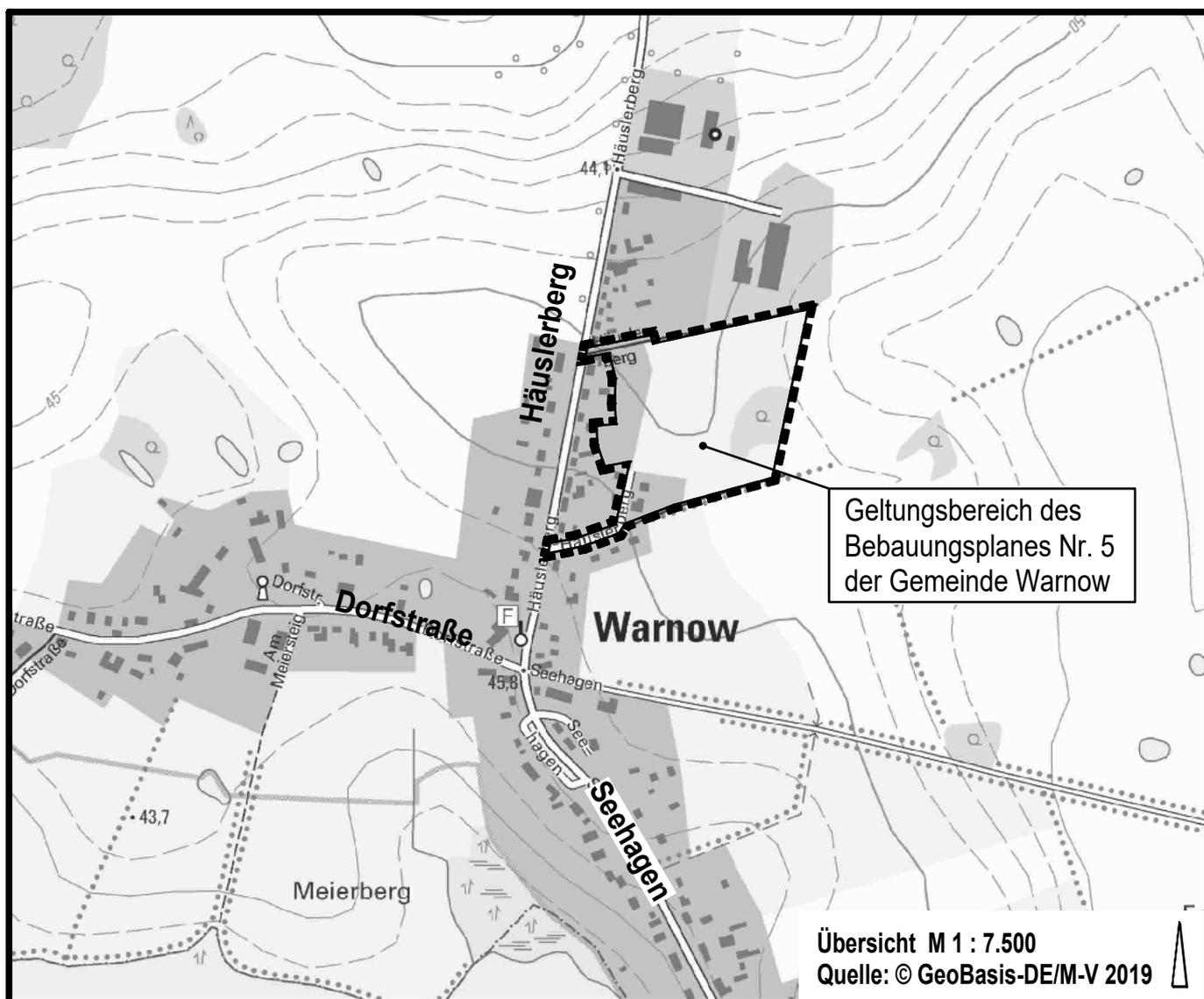


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "ZUM STEINBERG"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 18. September 2024

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg“**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	8
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsanlass und Planungserfordernis	8
2. Allgemeines	9
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	9
2.2 Plangrundlage	10
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	10
2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen	11
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
3.1 Übergeordnete Planungen	11
3.2 Flächennutzungsplan	15
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	16
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
4.2 Städtebaulicher Bestand	17
4.3 Naturräumlicher Bestand	18
4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	18
4.4.1 Internationale Schutzgebiete	18
4.4.2 Nationale Schutzgebiete	19
4.4.3 Geschützte Biotope	20
5. Planverfahren	22
5.1 Anwendung des Regelverfahrens	22
5.2 Verfahrensdurchführung	23
6. Planungsziele und Planungsalternativen	26
6.1 Planungsziele	26
6.2 Städtebauliches Konzept	26
6.3 Planungsalternativen	27
7. Inhalt des Bebauungsplanes	28
7.1 Art der baulichen Nutzung	28
7.2 Maß der baulichen Nutzung	30
7.2.1 Grundflächenzahl	30
7.2.2 Höhe baulicher Anlagen	31
7.3 Höhenlage	31
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	32

7.4.1	Bauweise	32
7.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	33
7.4.3	Stellung baulicher Anlagen	34
7.5	Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen	34
7.6	Größe der Baugrundstücke	36
7.7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	37
7.8	Aufschiebend bedingtes Baurecht	37
7.9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	38
7.10	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	39
8.	Örtliche Bauvorschriften	41
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	41
8.1.1	Dächer	41
8.1.2	Außenwände	42
8.1.3	Werbeanlagen	43
8.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	43
8.3	Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	43
9.	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	44
9.1	Grünflächen	44
9.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	45
9.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	48
9.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	49
10.	Verkehrliche Erschließung	50
11.	Immissionsschutz	52
12.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	55
13.	Ver- und Entsorgung	56
13.1	Trinkwasserversorgung	56
13.2	Schmutzwasserbeseitigung	57
13.3	Niederschlagswasserbeseitigung	58
13.4	Brandschutz/ Löschwasser	59
13.5	Elektroenergieversorgung	60
13.6	Gasversorgung	60
13.7	Telekommunikation	61
13.8	Abfallentsorgung	61
14.	Flächenbilanz	62
15.	Nachrichtliche Übernahmen	63
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	63
15.2	Fläche für Maßnahmen BOV	63

16.	Hinweise	63
16.1	Bodenschutz	63
16.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	64
16.3	Munitionsfunde	64
16.4	Gewässerschutz	65
16.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	65
16.6	Artenschutzrechtliche Belange	65
16.7	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	66
16.8	Rodungen und Gehölzschutzmaßnahmen	72
16.9	Ökologische Baubegleitung	73
16.10	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	73
16.11	Hinweise für das WA4-Gebiet	73
17.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	73
17.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	73
17.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	74
17.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	74
17.4	Verkehrliche Auswirkungen	74
17.5	Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	74
17.6	Kosten	78
18.	Fachgutachten	78
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	79
1.	Anlass und Aufgabenstellung	79
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	79
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	80
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	80
4.1	Fachgesetze	80
4.2	Fachpläne	82
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	82
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	83
4.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	83
4.2.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	84
4.2.5	Flächennutzungsplan	85
4.2.6	Landschaftsplan	85
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	86
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	94
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	96
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	96
6.2	Bewertungsmethodik	97
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	98
6.3.1	Schutzgut Tiere	98

6.3.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	100
6.3.3	Schutzgut Fläche	100
6.3.4	Schutzgut Boden	101
6.3.5	Schutzgut Wasser	101
6.3.6	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	102
6.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	102
6.3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	104
6.3.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	105
6.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	105
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	105
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	105
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	105
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	106
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	107
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	108
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	109
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima	111
6.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	112
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	112
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	113
6.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	114
6.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	114
6.5.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	115
6.5.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	115
6.5.14	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	115
6.5.15	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	115
6.5.16	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	115
6.5.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	115
6.5.18	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietem	116
6.5.19	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	116
6.5.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	116
7.	Aussagen zum Artenschutz	116
8.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	117
8.1	Gesetzliche Grundlagen	118
8.2	Bestandsbeschreibung und Planung	118
8.3	Bilanzierungsgrundlagen	119
8.4	Ermittlung des Biotopwertes	120

8.5	Ermittlung des Lagefaktors	125
8.6	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	126
8.7	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	128
8.8	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	129
8.9	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)	132
8.10	Ermittlung des Kompensationsumfangs (KFÄ)	132
8.11	Externe Maßnahmen	139
8.12	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	152
8.13	Geschützter Baumbestand	154
8.13.1	Gesetzliche Grundlagen	154
8.13.2	Baumbestand	154
8.13.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen	159
8.14	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Eingriffe in den Wurzelschutzbereich	162
8.15	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	165
9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	166
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	166
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	167
9.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	167
9.4	Baumpflanzungen	167
10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	167
11.	Zusätzliche Angaben	168
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	168
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	169
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	170
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	173
TEIL 3	Ausfertigung	175
12.	Beschluss über die Begründung	175
13.	Arbeitsvermerke	175

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg“, Orthofoto überlagert mit Flurstücken	10
Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V	13
Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM	14
Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches, Quelle: Gemeinde Warnow, mit eigener Bearbeitung	16
Abb. 5: Übersicht über die FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes	19
Abb. 6: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	20
Abb. 7: Lage der gesetzlich geschützten Biotope	21
Abb. 8: Rasterlärmkarte Tag (ohne Maßstab), Immissionsorte (gelb) und Pegelwerte LrT in dB(A) (dunkelblau bis dunkelgrün) (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH, Stralsund, Stand: August 2020)	54
Abb. 9: Darstellung der Lage eKM1 und eKM2 (Gemarkung: Warnow, Flur: 2, Flurstück: 46 anteilig)	69
Abb. 10: Darstellung der Lage der eKM3 (eKM3.1 und eKM3.2, Gemarkung: Warnow, Flur: 2, Flurstück: 204 anteilig)	71
Abb. 11: Darstellung der Lage der eKM 1-plus, eKM 2-plus und eKM 3 (Gemarkung Warnow Flur 2 Flurstück 46-anteilig)	72
Abb. 12: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches	85
Abb. 13: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)	87
Abb. 14: Lage Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)	91
Abb. 15: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)	92
Abb. 16: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot)	93
Abb. 17: Lage und Ausdehnung der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)	94
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5	100
Abb. 19: Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen, ohne Maßstab	131
Abb. 20: interne Kompensationsmaßnahmen	134
Abb. 21: Darstellung der Lage eKM1, eKM2 und Ausgleichspflanzungen (Gemarkung: Warnow, Flur 2, Flurstück 46)	141
Abb. 22: externe Maßnahme eKM 3 mit angrenzendem FFH-Gebiet / GGB-Gebiet	144
Abb. 23: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen	151
Abb. 24: Baumbestand	155
Abb. 25: Rodungen	160
Abb. 26: Eingriff in den Wurzelschutzbereich	163

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich	62
Tab. 2: Lebensraumtypen nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE_2133-301	89
Tab. 3: Zielarten nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE_2133-301	89
Tab. 4: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE_2133-301	89
Tab. 5: Artenliste der Brutvögel im Jahr 2020 BAUER	98
Tab. 6: Artenliste der Reptilien (BAUER)	99
Tab. 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	103
Tab. 8: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	121
Tab. 9: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	121
Tab. 10: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	122
Tab. 11: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	125
Tab. 12: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	127
Tab. 13: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	129
Tab. 14: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	130
Tab. 15: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	130
Tab. 16: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)	130
Tab. 17: Multifunktionaler Kompensationseingriff	132
Tab. 18: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors	133
Tab. 19: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	133
Tab. 20: interne Kompensationsmaßnahmen	138
Tab. 21: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors	140
Tab. 22: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	140
Tab. 23: externe Kompensationsmaßnahme	147
Tab. 24: externe Kompensationsmaßnahme	148
Tab. 25: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	152
Tab. 26: Ermittlung des Kompensationsbedarf für Rodungen	161
Tab. 27: Ermittlung des Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich	164
Tab. 28: Gesamtbilanzierung	165

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Warnow liegt im Nordwesten des Landes Mecklenburg – Vorpommern im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird durch die Stadt Grevesmühlen, als zuständige Verwaltung für das Amt Grevesmühlen-Land, mit Sitz in Grevesmühlen verwaltet. Die Gemeinde hat eine Größe von ca. 1.575 ha. Der Hauptort der Gemeinde ist der Ort Warnow. Bössow, Gantenbeck, Großenhof und Thorstorf gehören als weitere Orte zur Gemeinde Warnow. In der Gemeinde Warnow leben etwa 634 Einwohner (Stand 31.12.2021)¹.

Die Gemeinde Warnow ist durch die Nähe zur Stadt Grevesmühlen ein attraktiver Wohnstandort. Dabei ist der Gemeindehauptort Warnow als Hauptstandort der Wohnfunktion und von Gewerbe- und Handwerksbetrieben auszubauen. In Warnow gibt es im Bereich des Technikstützpunktes Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung. Die Gemeinde Warnow wird darüber hinaus von der Landwirtschaft geprägt. In der Gemeinde wird eine ausgewogene Entwicklung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, landschaftlichen Betrieben sowie Tourismus angestrebt.

Es besteht in der Gemeinde Warnow die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Die Gemeinde Warnow hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ in ihrer Sitzung am 15.08.2018 gefasst. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow wurden bisher nicht realisiert. Die Realisierung einer Wohnbebauung wäre seit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Jahr 2006 möglich gewesen. Dies ist nicht erfolgt und der Gemeinde fehlen die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Baugrundstücke. Die Gemeinde hat entschieden, eine andere und für die Gemeinde verfügbare Fläche zur Sicherung des Eigenbedarfs für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Es handelt sich um die Fläche „Am Steinberg“, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Der geplante neue Standort für Wohnbebauung grenzt an einen bereits vorhandenen Wohnstandort an und erweitert diesen. Innerhalb dieser Fläche besteht die Möglichkeit zeitnah und kurzfristig 18 Baugrundstücke planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit der Vorbereitung des Wohnstandortes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 wird ein Teil der Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 1 unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes zurückgenommen. Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 1 stehen nicht vollständig für die Vorbereitung und Realisierung zur Verfügung und ein Vorhabenträger ist derzeit nicht mit der Vorbereitung der Flächen beschäftigt. Entsprechend der Abwägung der Gemeinde am 15.08.2018 erfolgt eine Rücknahme von ca. 17 Baugrundstücken im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend für die 3. Änderung des

¹ Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2021

Bebauungsplanes Nr. 1 gemäß den dargestellten Zielsetzungen im Parallelverfahren geändert. Aufgrund der Darstellung von Dorfgebieten im Flächennutzungsplan auf Teilen der Flächen des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass Grundzüge der baulichen Entwicklung und der Zielsetzungen der Gemeinde durch den Bebauungsplan Nr. 5 nicht berührt sind und die Entwicklung noch als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan betrachtet werden kann; gleichwohl wird der Flächennutzungsplan im Rahmen seiner 5. Änderung angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 5 grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und ergänzt diese. Es ist beabsichtigt Grundstücke unmittelbar am vorhandenen, teilweise bereits befestigten und teilweise unbefestigten Weg vorzubereiten und in erster und zweiter Reihe zu erschließen. Ursprünglich war im Entwurf die Erschließung über den Ausbau des zwar nicht rechtlich gesicherten aber genutzten Weges hinter den unbebauten Grundstücksteilen der bebauten Grundstücke des Häuslerberges vorgesehen. Diese Konzeption ändert sich mit dem erneuten Entwurf. Hier wird eine neue Erschließungsstraße, die die auf gemeindeeigenen Flächen vorbereiteten Grundstücke erschließt, hergestellt. Die hinterliegenden Grundstücke des Häuslerberges können über Stichwege an die neu zu errichtende öffentliche Straße angebunden werden. Die Gemeinde sichert hier entsprechend Flächen, sodass späterhin eine Regelung mit dem privaten Grundstückseigentümer am Häuslerberg erfolgen kann. Die Absichten für die Realisierung der Vorhaben auf den hinterliegenden Grundstücken des Häuslerberges sind unterschiedlich und gehen nicht ausschließlich von einer unmittelbaren Realisierung aus. Es wird aus Sicht der Gemeinde von einem längerfristigen Realisierungszeitraum für diese fünf Baugrundstücke ausgegangen.

Der absehbare und vordringliche Bedarf an Wohngrundstücken kann mit dieser Planung abgesichert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Sicherung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlich, da die Flächen im Geltungsbereich derzeit teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 sollte zunächst im Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen. Da diese Möglichkeit nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 nicht mehr möglich ist, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Angrenzung an die vorhandene Bebauung hinter dem „Häuslerberg“ (K18) zwischen der Straße „Schiefmurschlag“ und „Bauertrift“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Weg Schiefmurschlag,
- im Süden: durch den Weg Bauertrift,
- im Osten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke östlich der Straße Häuslerberg Nr. 12, Nr. 11, Nr.10, Nr. 9a, Nr. 9 und Nr. 8 sowie durch die bebauten Grundstücke Häuslerberg Nr. 7a, Nr. 6a und Nr. 5.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke Häuslerberg Nr. 8, Nr. 9, Nr. 9a, Nr. 10, Nr. 11, und Nr. 12 wurden im Zuge der Verfahrensumstellung (als es um die Umstellung auf das Verfahren nach § 13b BauGB ging) in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mit dem Beschluss über den Entwurf erweitert und die hinter liegenden Grundstücke am Häuslerberg, die noch nicht bebaut sind, wurden mit in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 3,92 ha.

Mit der Beschlussfassung über den erneuten Entwurf 2022 änderte sich das Plangebiet in seiner Abgrenzung nicht. Es änderten sich lediglich die inneren Aufteilungen und Zuordnungen für das Gebiet.



Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg“, Orthofoto überlagert mit Flurstücken (ohne Maßstab, Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 18.06.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Mit dem 2. Erneuten Entwurf werden die Anforderungen unter Berücksichtigung des Urteils vom 18.07.2023 für das Regelverfahren berücksichtigt und beachtet; inhaltliche Änderungen ergeben sich kaum.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, mit dem Höhenbezugssystem DHHN92 und dem Lagebezugssystem ETRS89/UTM33, erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, mit Stand vom 25.04.2019, ergänzt mit Stand vom 06.12.2021.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Zum Planstand Vorentwurf erfolgte die Darstellung des städtebaulichen Konzeptes; im Weiteren wurden die nachfolgenden Entwürfe entsprechend der PlanZV gefertigt.

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow 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 mit Umweltbericht, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg“ werden folgende wesentlichen Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I. S. 1362).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg

(RREP WM) vom 31. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Gemeinde Warnow gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung: Die Gemeinde Warnow ist dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet und liegt in einem ländlichen Raum. Ländliche Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden und der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, LEP-Programmsatz 3.3.1 (2) (G).

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentrale Orte gemäß den Programmsätze 4.1 (1) (G) und 4.1 (2) (G) konzentriert werden. Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken, LEP-Programmsatz 4.2.(2) **(Z)**, was mit dieser Planung berücksichtigt wird. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortslage erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen in Angrenzung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung. Der geplante Wohnstandort schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an und erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen insbesondere an die Lage innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Dies dient der Stärkung der Gemeinde und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes. Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.1 (5) **(Z)** LEP M-V und 4.1 (2) **(Z)** RREP WM, wonach neue Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage auszuweisen sind.²

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg am 19.10.2018 mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der Reduzierung von Flächen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 5 zugestimmt wird und diese raumordnerisch mitgetragen werden. Die Gemeinde geht hierbei davon aus, dass die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1 noch vom Schulsteig erschlossen werden, auch weiterhin für die Entwicklung der Wohnbebauung am Gemeindezentrum genutzt werden können.

Die Gemeinde Warnow befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (4.5 (3) (G) LEP M-V und 3.1.3 (1) (G) RREP WM). Durch die Planung werden keine Ackerbauflächen für Wohnbebauung in Anspruch genommen, sodass die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht berührt werden.

Die Gemeinde befindet sich in Angrenzung an das Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege „Santower See“ (6.1(6) **(Z)** LEP M-V und 5.1 (4) **(Z)** RREP WM), welches durch die Planung aus Sicht der Gemeinde Warnow nicht nachteilig berührt wird.

² Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 5 „Zum Steinberg“ i.V.m. mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warnow zum Vorentwurf vom 23.05.2019

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 23.05.2019 stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow wurde der erhöhte Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung bereits nachgewiesen. Die raumordnerische Bewertung liegt für eine Rücknahme von 17 Baugrundstücken aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie eine Bereitstellung von 12 Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 vor.³ Durch die im Rahmen der Verfahrensumstellung erfolgte Einbeziehung von Innenbereichsgrundstücken sowie eine im Laufe des Planverfahrens erfolgte Neubewertung der Grundstücksaufteilung, ist von 18 Grundstücken auszugehen Dies gleicht sich mit der Reduzierung von Bauflächen (Rücknahmen von 17 Baugrundstücken) in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus. Die Rücknahme von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow ist weiterhin vorgesehen und ergibt sich auch aus der naturräumlichen Ausstattung, die sich zwischenzeitlich entwickelt hat. Aus Sicht der Gemeinde kann daher weiterhin eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden.

Auch im Rahmen der Stellungnahme vom 19.03.2021 wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Diese Zustimmung gilt mit der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 23.05.2019 und zum Entwurf vom 19.03.2021 entsprechend fort.

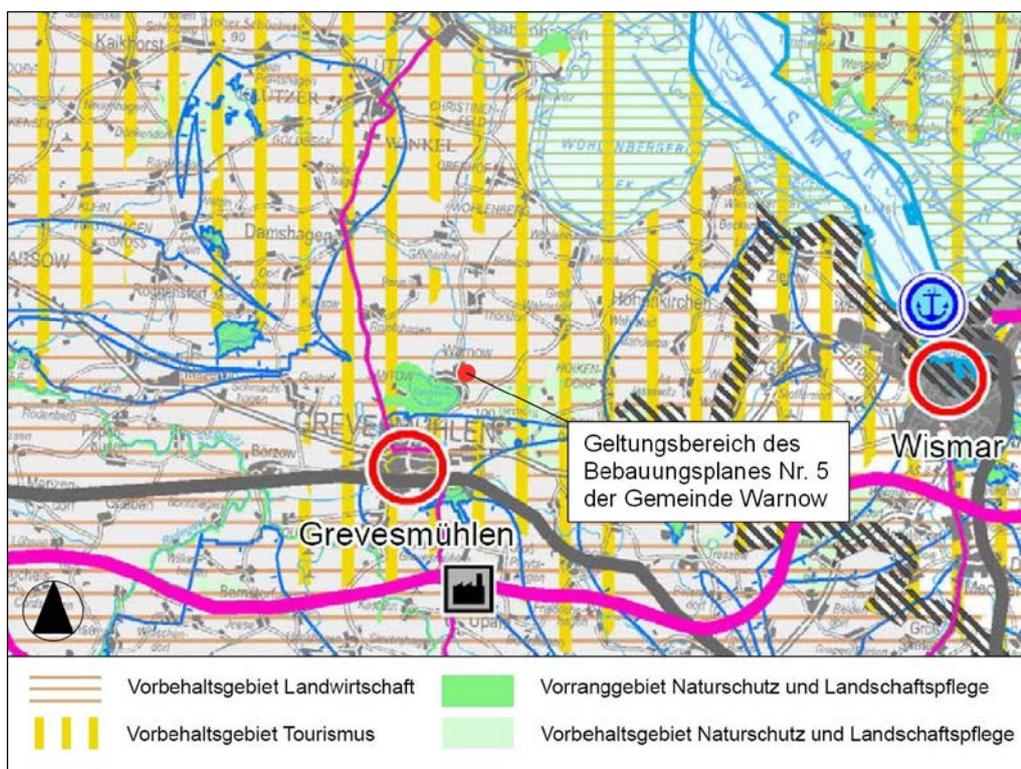


Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V

³ Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 5 „Zum Steinberg“ i.V.m. mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warnow zum Vorentwurf vom 23.05.2019

(Ohne Maßstab, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 24. Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM)

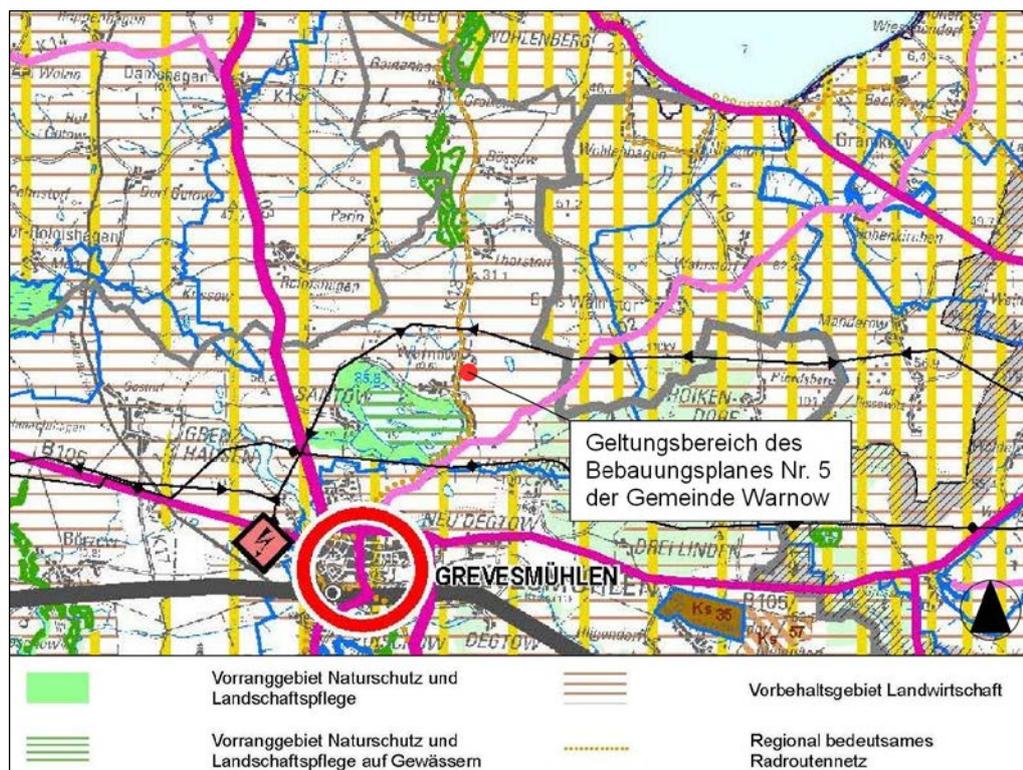


Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM

(Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 21.03.2023⁴ hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung der Gemeinde Warnow mitgeteilt, dass die Zustimmung vom 19.03.2021 weiterhin fort gilt. Da die Gemeinde gemäß den textlichen Festsetzungen im erneuten Entwurf die Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern auf maximal 2 WE festgelegt hat, ist gemäß Anforderung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung sicherzustellen, dass die maximale Anzahl von 18 WE nicht überschritten wird. Die Gemeinde hat sich mit diesem Sachverhalt beschäftigt. Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen zum erneuten Entwurf wurde durch die Gemeinde festgelegt, dass maximal 1 WE je Gebäude hergestellt werden darf. Darüber hinaus werden Vorgaben zu den zu realisierenden Grundstücksgrößen getroffen, damit die Zielvorgabe des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zur Sicherung von 18 WE eingehalten werden kann.

Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

In dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow getroffen:

- Hinsichtlich des Bodenpotentials sind Lehme/Tieflehme (grundwasserbestimmt und/oder staunäß, > 40% hydromorph) mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung dargestellt.

⁴ Stellungnahme Amt für Raumordnung Landesplanung 21.03.2023

- Die Grundwasserneubildung hat in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 eine mittlere Bedeutung (Durchschnitt: 10-15% Versickerung des Niederschlages). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine sehr hohe Bedeutung mit mehr als 10.000 m³/a.
- Das Landschaftsbildpotential wird mit gering bis mittel bewertet.
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege für das Natur- und Landschaftserleben.
- Der terrestrische Naturraum wird durch die Endmoräne charakterisiert.

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung, September 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow keine Aussage getroffen. Dem Vorhaben stehen keine Zielsetzungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburgs entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warnow verfügt seit Februar 1997 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie über rechtswirksame Änderungen des Flächennutzungsplanes. Zur Umsetzung der Planziele ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 als Dorfgebiet (MD) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 zurückzunehmende Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 5 beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO kann daher nicht oder nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden. Gleichwohl geht die Gemeinde davon aus, dass durch die bisherig vorgenommenen Darstellungen im Flächennutzungsplan die Grundzüge der baulichen Entwicklung nicht berührt sind. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird in dem dafür laufenden Verfahren der 5. Änderung ohnehin vorgenommen. Darüber hinaus besteht mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes das Erfordernis, Bauflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dauerhaft zurückzunehmen.

Die Gemeinde Warnow hatte ursprünglich von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Verfahren nach § 13b BauGB Gebrauch gemacht und wollte den Flächennutzungsplan für dieses Planverfahren berichtigen.

Im Zusammenhang mit der langfristigen Bauleitplanung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow am 06.03.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieses Verfahren wird im Rahmen der Aufhebung/ Teilaufhebung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow fortgeführt. Die Gemeinde Warnow geht grundsätzlich davon aus, dass für die Flächen im Bebauungsplan Nr. 5 eine Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist. Auch Grundzüge der baulichen Entwicklung, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind, werden nicht berührt. Unabhängig davon wird das Verfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt.

Der Landkreis hat die Umstellung des Verfahrens auf das Regelverfahren in seiner Stellungnahme begrüßt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan für den Bereich des B-Planes Nr. 5 als Dorfgebiet wurde die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes beurteilt. Es wurde festgestellt, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB geregelt ist. Somit bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung. Der Bebauungsplan wird dem Landkreis angezeigt.

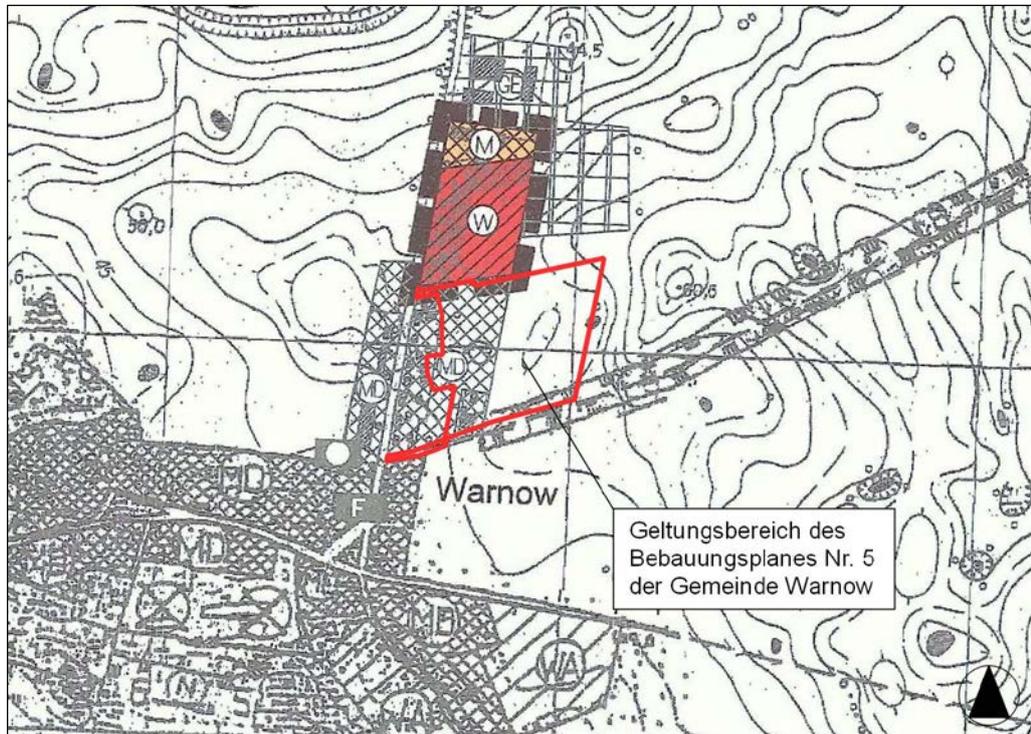


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches, Quelle: Gemeinde Warnow, mit eigener Bearbeitung

4. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**

4.1 **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Warnow. Die Flächen im östlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs sind bislang nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im westlichen Teilbereich werden die rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke am Häuslerberg, die zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage gehören mit in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 3,92 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 15, 18 und 19 im Eigentum der Gemeinde Warnow sowie das Flurstück 32 in privatem Eigentum der Flur 2 der Gemarkung Warnow ganz oder teilweise. Rückwärtige Teile der Grundstücke in privatem Eigentum Häuslerberg Nr. 8 (Flurstück 26), Nr. 9 (Flurstück 24), Nr. 9a (Flurstück 23), Nr. 10 (Flurstück 22), Nr. 11 (Flurstück 20) und Nr. 12 (Flurstück 17/2) wurden im Zuge der erfolgten Verfahrensumstellung in den Plangeltungsbereich mit einbezogen.

Die Flächen, für die der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt wird, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nur teilweise als Bauflächen dargestellt. Die Gemeinde Warnow wollte ursprünglich von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch machen und den Flächennutzungsplan berichtigen; unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 ist dies jedoch nicht mehr möglich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird fortgeführt; gleichwohl geht die Gemeinde davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann – Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden nicht berührt. Der Änderungsbereich der weiterhin in Aufstellung befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit insgesamt 20,57 ha wesentlich größer bemessen, da neben der Neuausweisung von Bauflächen, die Rücknahme von Bauflächen und die Anpassung der gemeindlichen Entwicklungsziele der tatsächlich erfolgten Entwicklung im Ortsteil Warnow dargestellt wird. Das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 durchgeführt.

4.2 Städtebaulicher Bestand

Westlich des Plangeltungsbereiches, entlang der Straße „Häuslerberg“ (K18), wird der städtebauliche Bestand durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Die Gebäude in diesem Bereich stellen sich als heterogen gestaltete, eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit sowohl Sattel-, Walm- als auch Krüppelwalmdächern dar. Die Gebäude sind in der Regel traufständig ausgerichtet, vereinzelt findet sich auch eine giebelständige Ausrichtung. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Harteindeckung im roten bis rotbraunem oder grauen bis dunkelgrauen Farbspektrum gedeckt. Nebenanlagen befinden sich bis auf wenige Ausnahmen außerhalb der Vorgartenbereiche.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Wohngebäude (Häuslerberg Nr. 4; Flurstück 32, Flur 2, Gemarkung Warnow) mit dazugehörigen Nebenanlagen. Das Hauptgebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Satteldach in rötlicher Harteindeckung. Das Gebäude ist hell verputzt. Daran grenzen unbebaute und als Pferdekoppel genutzte Flächen an (Flurstück 19). Die im Zuge der erfolgten Verfahrensumstellung in den Plangeltungsbereich einbezogenen, rückwärtigen Grundstücke östlich der Straße „Häuslerberg“ (K18) werden bisher als Gartenland für die zugehörigen Wohngebäude genutzt.



Foto 1: Städtebaulicher Bestand in der Umgebung des Plangebietes, Straße „Häuslerberg“ (K18), Blick nach Südwesten



Foto 2: Städtebaulicher Bestand westlich des Plangebietes Häuslerberg Nr. 6a und Nr. 7a, Blick nach Süden, Wohnhaus Häuslerberg Nr. 4

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Plangeltungsbereich an. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, der eine Umwandlung zum Gewerbebetrieb erfährt. Die Zufahrt zu diesem Betrieb erfolgt aus nördlicher Richtung unabhängig von der Zufahrt zum Plangebiet. Die im Zusammenhang mit dieser Nutzung entstehenden immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen werden im Zuge der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 untersucht und beachtet. (Siehe Gliederungspunkt 11.)

4.3 Naturräumlicher Bestand

Die Flächen, welche sich östlich des vorhandenen unbefestigten Weges befinden, die für die Bebauung vorgesehen sind, werden als Pferdekoppel oder teilweise zur Lagerung von landwirtschaftlichem Gerät genutzt. Die Flächen sind teilweise als Wiesenflächen intensiv genutzt worden. Die einbezogenen Flächen westlich des unbefestigten Weges werden als Gartenflächen/Schafweide genutzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich im Osten ein verbuschtes und verlandetes Gewässer mit umsäumenden Gehölzen. Als südliche und östliche Abgrenzung des Plangebietes sind gesetzlich geschützte Feldhecken vorhanden. Der Plangeltungsbereich umfasst keine für Ackerbau genutzten, landwirtschaftlichen Flächen.



Foto 3 und Foto 4: Naturräumlicher Bestand des Plangebietes, Blick nach Nordosten

4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

4.4.1 Internationale Schutzgebiete

Es befinden sich europäische Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens. Das GGB „Santower See“ (DE 2133-301) befindet sich etwa 300 m südwestlich des Plangebiets. Das GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303) befindet sich in ca. 1,30 km Entfernung.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum GGB „Santower See“ und der bereits vorhandenen Wohnbebauung in Angrenzung an das GGB „Santower See“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des GGB „Santower See“ (DE 2133-301) wurde im Rahmen einer FFH-Vorprüfung nachgewiesen. Diese wurde als separates Dokument erstellt und ist Anhang zu dieser Begründung. Die untere Naturschutzbehörde vertritt in ihrer Stellungnahme zum Entwurf aufgrund der konkreten Lage des Plangebietes

und der geplanten Nutzungen keine gegenteilige Auffassung.⁵ Die Erweiterung des Plangeltungsbereiches um die Verlängerung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Straßen „Schiefmurschlag“ und „Bauertrifft“ hat keine Auswirkungen auf die vorliegende FFH-Vorprüfung. Es handelt sich hierbei um bestehende Straßen und vorhandene Wege.

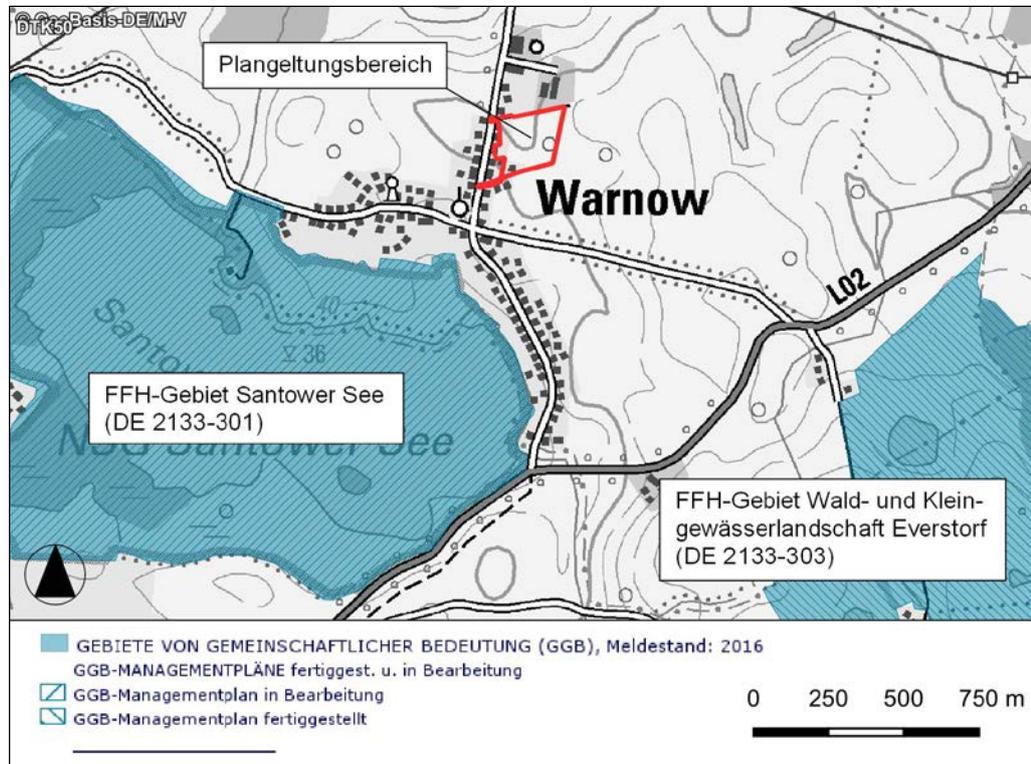


Abb. 5: Übersicht über die FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:25.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 28.07.2020, mit eigener Bearbeitung)

4.4.2 Nationale Schutzgebiete

Das Naturschutzgebiet Santower See, Nummer: 269, beginnt ungefähr 260 m südwestlich des Plangeltungsbereiches. Das 251 ha große Naturschutzgebiet dient der dauerhaften Erhaltung, Pflege und Entwicklung eines mesotrophen bis schwach eutrophen Klarwassersees und der diesen See umgebenden Verlandungsbereiche. Das Naturschutzgebiet dient darüber hinaus dem Erhalt und der Pflege der innerhalb des Naturschutzgebietes vorhandenen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse "Kalkreiche Niedermoore" und "Magere Flachlandmähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)" gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 S. 42) sowie dem Schutz der Vorkommen und Lebensräume der Bauchigen Windelschnecke als Tierart von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der genannten Richtlinie.⁶

⁵ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 18.03.2021

⁶ Verordnung über das Naturschutzgebiet "Santower See" vom 7. Januar 2003, GVOBl. M-V 2003, S. 123

Aufgrund der Entfernung und der Art der Schutzzwecke sind aus Sicht der Gemeinde Warnow keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete zu erwarten.

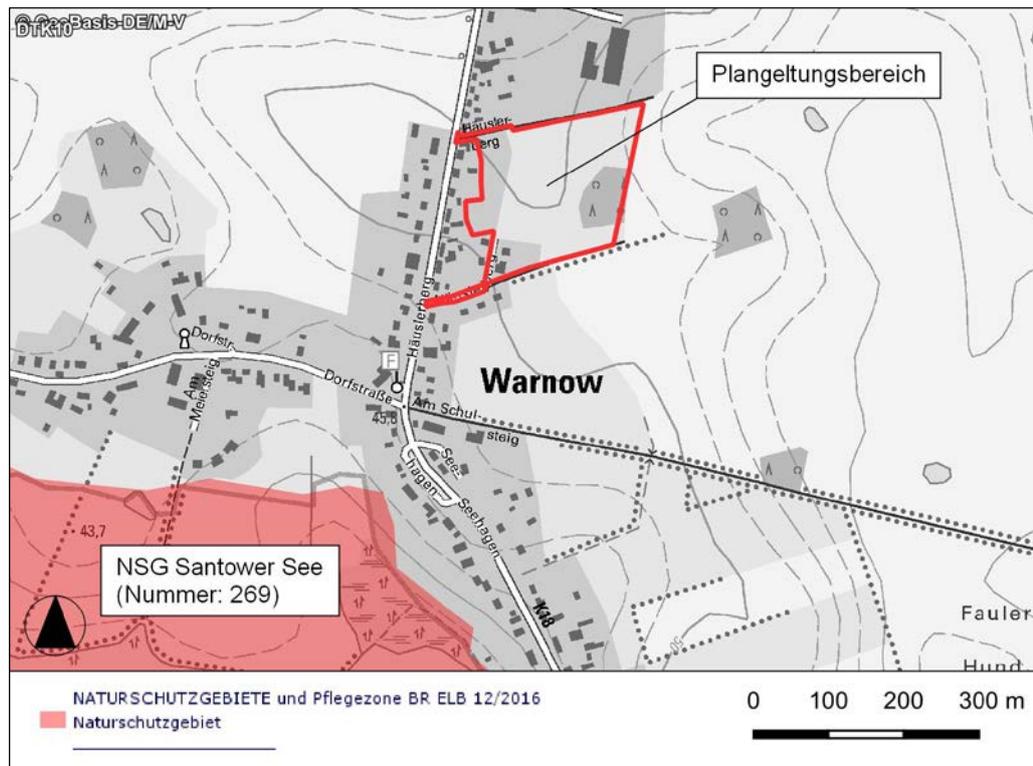


Abb. 6: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:10.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 28.07.2020, mit eigener Bearbeitung)

In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.

4.4.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich folgende, auf der nachfolgenden Karte dargestellte und gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:

- (1) NWM08842, permanentes Kleingewässer; verbuscht; Staudenflur, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (2) NWM08832, Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (3) NWM08849, Hecke; strukturreich, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Die Biotope sind nicht Teil der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen. Die gemäß Kartenportal Umwelt M-V des LUNG dargestellte Feldhecke (NWM8832) stellt sich gemäß aktueller Kartierung 2020 südlich des Weges „Bauerntrift“ nur noch als geschützte Feldhecke dar. Der Feldheckenabschnitt am südlichen Plangebietsrand ist aufgrund der geringen Länge nicht mehr als geschütztes Biotop einzustufen.

Durch das Vorhaben entstehen keine direkten Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist von Funktionsbeeinträchtigungen (mittelbare Beeinträchtigungen) auf gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope auszugehen. Für die Eingriffe durch mittelbare Beeinträchtigungen in geschützte Biotope wurde eine

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt (siehe Gliederungspunkt 13.1 der Begründung).

In einem Umkreis von 200 m um den Plangeltungsbereich befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellten und gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- (4) NWM08803, permanentes Kleingewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (5) NWM08797, Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (6) NWM08830, Hecke; auf Wall gepflanzt, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (7) NWM08828, Hecke; strukturreich; Überhälter, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (8) NWM08851, Feldgehölz; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- (9) NWM08880, permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Kopfbaum, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Aufgrund der Entfernungen und der Art der Schutzzwecke entfaltet die Umsetzung der Planung aus Sicht der Gemeinde Warnow keine Auswirkungen auf die umliegenden Biotope.

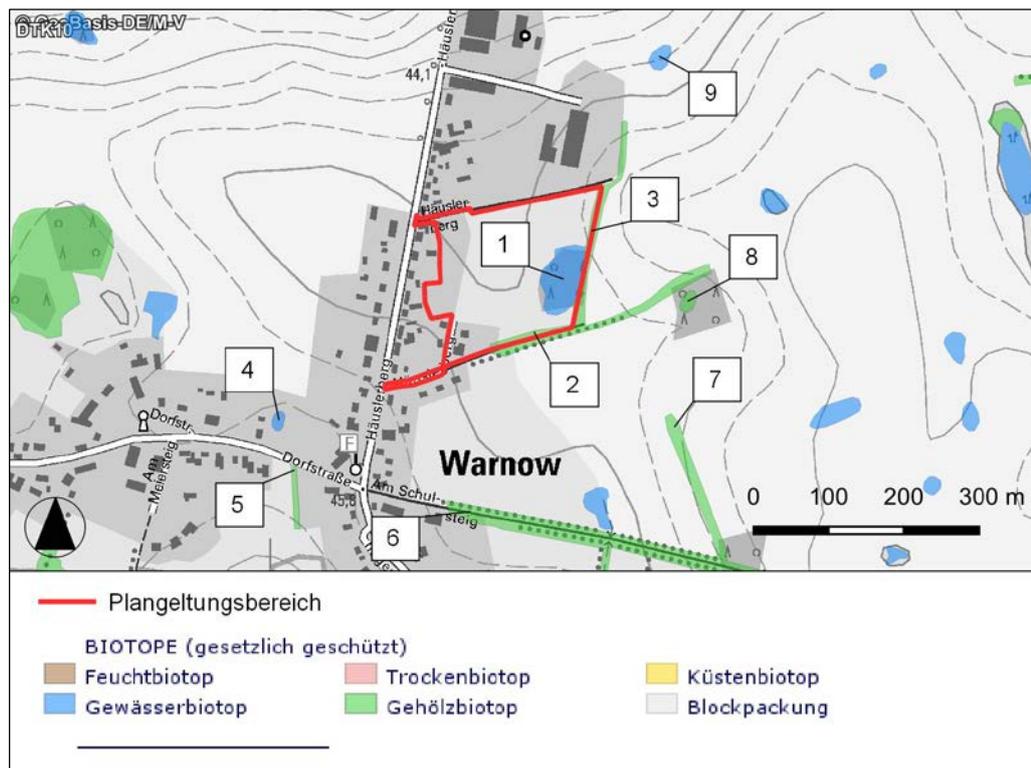


Abb. 7: Lage der gesetzlich geschützten Biotope
(M: 1:10.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 28.07.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

5. Planverfahren

5.1 Anwendung des Regelverfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow sollte aufgrund der ursprünglich geltenden Rechtslage als Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Gemeinde Warnow und stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. Die Gemeinde wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen. Es handelt sich hierbei um eine unbebaute Fläche in Angrenzung an die bebaute Ortslage. Die Fläche befindet sich somit im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren war bis zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichts durch die zeitlich befristete Regelung des § 13b BauGB gegeben. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat am 15.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zum Steinberg“ im zweistufigen Regelverfahren beschlossen. In ihrer Sitzung am 18.12.2019 fasste die Gemeindevertretung den Beschluss zur Verfahrensumstellung für das zu führende Verfahren nach § 13b BauGB. Der Beschluss zur Verfahrensumstellung wurde am 24.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wurde damit vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet und sollte und konnte dementsprechend nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Das Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB wurde mit Artikel 1 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 2939) verlängert. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurf wurde den Verfahrensanforderungen genüge getan und die Weiterführung des Verfahrens nach § 13b BauGB wurde bis zum 31.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat auf der Grundlage des geltenden BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 bis zur Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - durchgeführt.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]) ist § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz).

Die Gemeinde Warnow hatte die Verfahrensart nach § 13b BauGB gewählt (und einen Verfahrenswechsel vollzogen), um die vom Gesetzgeber eröffnete Möglichkeit, vorrangig Wohnbebauung umzusetzen, zu nutzen.

Im Planverfahren wird der 2. erneute Entwurf für die Beteiligung genutzt. Hierbei wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht enthält eine Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, die mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbunden ist. Es ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohngebiet „Am Steinberg“ wird von dem bisher nach den Vorschriften des § 13b BauGB

geführten Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt.

Zusätzlich zu den bisher erstellten Entwurfsunterlagen sind der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu erstellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 Dorfgebiete (MD) und Flächen für die Landwirtschaft dar.

5.2 Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Warnow hat am 15.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zum Steinberg“ beschlossen.

Aufgrund der Planungsanzeige vom 04.10.2018 wurde die Landesplanerische Stellungnahme vom 19.10.2018 zur Planung abgegeben. Unter Berücksichtigung der Reduzierung von Flächen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 5 zugestimmt und diese werden raumordnerisch mitgetragen. Die Zielsetzung des Planes wird unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes befürwortet, um insbesondere Einheimischen die Möglichkeit der Neubebauung in ihrem Ort zu geben.

Auf der Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme hat die Gemeinde Warnow das Planverfahren fortgeführt und den Vorentwurf zum Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 06.03.2019 beschlossen und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ und der Vorentwurf der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.05.2019 bis einschließlich 04.06.2019 in der Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Die Gemeinde Warnow hat die Grundzüge ihrer Planungsabsicht mit den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgestimmt. Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 18.12.2019 den Beschluss zur Verfahrensumstellung. Im Aufstellungsbeschluss hatte die Gemeindevertretung den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf und unter Zugrundelegung der Stellungnahme des Landkreises fasst die Gemeinde Warnow den Beschluss, das Verfahren als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortzuführen. In diesem Zusammenhang wurde der Plangeltungsbereich um die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke Häuslerberg Nr. 8, 9, 9a, 10, 11 und 12 ergänzt. Der Beschluss zur Verfahrensumstellung, der veränderte Plangeltungsbereich und die Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend den Vorgaben des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde zusätzlich zu dem bereits erfolgten Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen

Auswirkungen der Planung und die Verfahrensumstellung beteiligt. Die entsprechenden Planunterlagen lagen in der Zeit vom 21.01.2020 bis einschließlich 04.02.2020 in der Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land zur Einsichtnahme öffentlich aus. Eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte nicht. Hier wurden die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde gelegt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.08.2020 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zu Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 19.01.2021 bis einschließlich 02.03.2021 in der Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land statt. Es wurden Stellungnahmen von Bürgern zu den Entwurfsunterlagen während der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Mit Schreiben vom 01.02.2021 wurden die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow in ihrer Sitzung am 21.09.2022 geprüft und abgewogen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Im Zusammenhang mit den Erörterungen mit den privaten angrenzenden Grundstückseigentümern hat sich eine Veränderung des städtebaulichen Konzeptes ergeben. Danach ist eine veränderte Erschließungskonzeption vorgesehen, die sowohl die Belange der Gemeinde als auch die Belange der privaten Grundstückseigentümer des Häuslerberges beachtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat in ihrer Sitzung am 06.12.2022 die erneuten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 17.01.2023 bis einschließlich 28.02.2023 in der Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land statt. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Mit Schreiben vom 01.02.2023 wurden die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen (erneuter Entwurf) wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow in ihrer Sitzung am 25.10.2023 geprüft und abgewogen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Unter Berücksichtigung der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Verfahrensumstellung auf das Regelverfahren erfolgt. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 die Anwendung der Verfahren nach § 13b BauGB ausgeschlossen hat, ist das Verfahren im Regelverfahren nach dem BauGB durchzuführen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat in ihrer Sitzung am 25.10.2023

sowohl den Beschluss zur Verfahrensumstellung auf das Regelverfahren als auch den Beschluss über den 2. Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und diesen zur erneuten Auslegung bestimmt.

Der Landkreis hat für die Durchführung der Verfahrensschritte darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich in das Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) einzustellen sind. Hierzu verweist der Landkreis auf sein Schreiben vom 10.03.2022. Die Bereitstellung der Unterlagen im Internetportal wird durch die Verwaltung veranlasst. Die Anforderungen sind in der Hauptsatzung entsprechend zu regeln.

Die Gemeinde Warnow hat die Hinweise zur Veröffentlichung im Internet des Amtes Grevesmühlen-Land und in das zentrale Internetportal des Landes in ihren Verfahrensvermerken zur Planaufstellung beachtet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB fand nach Bekanntmachung in der Zeit vom 1. Februar 2024 bis einschließlich 5. März 2024 im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Haus 2, 1. OG, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen während der Bekanntmachungszeiten statt. Die Unterlagen wurden in das zentrale Internetportal und in das Internet der Stadt und Verwaltung Grevesmühlen eingestellt. Die Behörden und TÖB wurden mit Schreiben vom 30.01.2024 über die Durchführung des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Die Gemeinde Warnow hat im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen der Behörden und TÖB und der Nachbargemeinden erhalten sowie Einwendungen der Öffentlichkeit.

Im Rahmen der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgetragen, die den Grundsatz der Planungsabsicht betroffen haben. Die Gemeinde hat entschieden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Bereitstellung dringend erforderlichen Wohnraumes vorzubereiten. Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens überprüft und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden geregelt. In Bezug auf Baulärm ist davon auszugehen, dass die Gesetze und Verordnungen einzuhalten sind. Die Gemeinde hält also an ihrer Zielsetzung fest. Die Gemeinde wird sowohl nachhaltig und umweltverträglich als auch unter angemessenem Einsatz der Haushaltsmittel mit dem Standort umgehen und eine Ergänzung der Wohnbebauung in Warnow an dem Standort vorbereiten.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow wurde der Beschluss über die Abwägung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen, der Abwägungsbeschluss gefasst.

In der Zwischenzeit wurden die Anforderungen an zusätzliche und veränderte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Ausnahmegenehmigungsverfahren und an die erforderlichen Erschließungsverträge geregelt. Hierzu gehörte, dass der Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband entsprechend abzuschließen ist. Die Bewertungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf eigenen Flächen der Gemeinde sind umzusetzen. Hierzu sind die Voraussetzungen und die Genehmigungen der Behörde eingeholt worden.

Auf der Grundlage des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow vom..... wird die Satzung bekanntgemacht und dem Landkreis als zuständiger Behörde entsprechend angezeigt.

6. Planungsziele und Planungsalternativen

6.1 Planungsziele

Planungsziel besteht in der Vorbereitung eines Wohnstandortes durch Arrondierung und Erweiterung der vorhandenen Bebauung östlich der Straße „Häuslerberg“ (K18). Der Wohnstandort soll der Deckung des Eigenbedarfes der Bevölkerung der Gemeinde Warnow dienen und die vorhandene Infrastruktur berücksichtigen. Die Ortslage soll durch die Entwicklung von Bauflächen arrondiert werden. Es war beabsichtigt, Grundstücke unmittelbar am vorhandenen, teilweise bereits befestigten und teilweise unbefestigten Weg vorzubereiten und in erster und zweiter Reihe zu erschließen. Mit dem erneuten Entwurf ergibt sich eine veränderte Planungssituation. Die als Weg genutzte, jedoch nicht rechtlich gesicherte und gewidmete Wegefläche, wird nicht für die Erschließung genutzt. Die Gemeinde verändert das Konzept dahingehend, dass eine neue Straße für die neu zu bebauenden Grundstücke des Gebietes hergestellt wird. Die Anbindung der rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke am Häuslerberg wird dennoch gesichert und berücksichtigt. Zu gegebenem Zeitpunkt und auf Veranlassung der privaten Grundstückseigentümer kann eine Bebauung realisiert werden. Die Belange und Anforderungen der rückwärtigen Erschließung dieser Grundstücke sollen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von insbesondere Wohngebäuden zu schaffen, soll die Fläche als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, Grundstücke für die Bebauung mit ortstypischen Einzelhäusern vorzubereiten.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde Warnow für den Bebauungsplan Nr. 5 sieht die Errichtung von dem Dauerwohnen dienenden Einzelhäusern in offener Bauweise vor. Die Gebäude sollen vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung der Gemeinde Warnow dienen und höchstens zwei Wohnungen je Gebäude umfassen. Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind als ortstypische Dachformen der Hauptgebäude vorgesehen. Die Dachneigungen sollen für die westlich an der zukünftigen Erschließungsstraße gelegenen Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 38° bis 46° und östlich der zukünftigen Erschließungsstraße mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig sein. Neben einer städtebaulichen Strukturierung des Plangebietes wird der Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt. Einschränkungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Bebauung werden nicht getroffen.

Die Gemeinde sieht in ihrem städtebaulichen Konzept eine zweifache Anbindung an die Straße „Häuslerberg“ (K18) über die Straßen „Bauerntrift“ und „Schiefmurschlag“ vor. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße zwischen den Straßen „Bauerntrift“ und „Schiefmurschlag“ als Einbahnstraße vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke in zweiter Reihe, es handelt sich nunmehr um diejenigen privaten Grundstücke, die in zweiter Reihe der vorhandenen Bebauung am Häuslerberg liegen, erfolgt über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Müllbehältersammelplätze für diese Grundstücke sind an der öffentlichen Erschließungsstraße vorgesehen.

Anstelle der Zielsetzung gemäß Entwurfsvorlage vom 19.08.2020 ist es nicht mehr vorgesehen, die vorhandene Straße an den Grundstücken Häuslerberg Nr. 6a und Nr. 7a in nördliche Richtung zu verlängern. Die Gemeinde hat hier ihr Konzept verändert und berücksichtigt eine neue Planstraße. Die neue Planstraße wird um eine Grundstückstiefe in östliche Richtung verlegt. Somit können die von der Gemeinde für die Neubebauung vorbereiteten Grundstücke direkt an die öffentliche Straße angebunden werden. Hingegen verbleibt die Möglichkeit, die rückwärtigen privaten Grundstücksflächen der Hausnummern 8 bis 12 des Häuslerberges über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anzubinden.

Die Gemeinde Warnow sieht dieses städtebauliche Konzept leistungsfähiger an und führt das Verfahren entsprechend für das veränderte Konzept durch. Mit dem veränderten Konzept ist es möglich, kurzfristige Bedarfe der Bereitstellung von Wohngrundstücken in der Gemeinde zu sichern.

Nach Aussage der zuständigen Amtsverwaltung für die Gemeinde Warnow handelt es sich bei den Flächen hinter den Grundstücksflächen Häuslerberg Nr. 8 bis Nr. 12 um Flächen, die im Eigentum der Gemeinde liegen, jedoch nicht als Wegeflächen gewidmet sind. Insofern ist eine dauerhafte Nutzung als Weg nicht gesichert und eine Entwidmung hier nicht erforderlich. Es kann nach Aussage der zuständigen Amtsverwaltung auch kein Recht abgeleitet werden, diese Flächen für eine Wegenutzung zu beanspruchen. Unter Berücksichtigung des veränderten Zielkonzeptes wurde mit dem erneuten Entwurf das erneute Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Durch die externen Kompensationsmaßnahmen eKM1, eKM2 sowie eKM1-plus, eKM2-plus und eKM3 kann der Ausgleich vollständig innerhalb des Gemeindegebietes erbracht und realisiert werden. Die Gemeinde behält sich vor, die externe Maßnahme im Bedarfsfall durch eine andere geeignete Maßnahme auszutauschen.

Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt über eine unterirdische Leitungstrasse und einen Graben (außerhalb des Plangebietes) Richtung Süden in das Gewässer II. Ordnung Nr. 0:War8/1. Gleichzeitig wird über diese Leitung eine Zisterne zur Löschwasserversorgung des Plangebietes gespeist.

6.3 Planungsalternativen

Das Planungsziel der Gemeinde Warnow besteht in der Absicherung des Eigenbedarfes der Bevölkerung der Gemeinde an Wohnbauflächen, die der Gemeinde zur Verfügung stehen. Dies ist mit den überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 möglich.

Bis dahin war die Realisierung einer Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 1 möglich gewesen. Die Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 1 wäre seit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow im Jahr 2006 möglich gewesen. Eine Umsetzung dieser Planung ist bislang nicht erfolgt. Die Flächen stehen nicht vollständig für die Vorbereitung und Realisierung zur Verfügung und es ist kein Vorhabenträger derzeit mit der Vorbereitung der Flächen beschäftigt. Eine zukünftige Bebauung dieser Wohnbauflächen ist auch unter Beachtung der naturräumlichen Entwicklung auf der Fläche für die Gemeinde Warnow nicht absehbar. Die Gemeinde hat daher entschieden, einen Teil der Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 1 zurückzunehmen. Eine andere, für die Gemeinde verfügbare Fläche zur Sicherung des Eigenbedarfs an Wohnbaugrundstücken soll entwickelt werden.

Auf den übrigen Flächen haben sich naturräumliche Veränderungen ergeben, die den Erhalt von Gehölzen favorisieren.

Alternativ zu den Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 sind für die Gemeinde Warnow bis auf kleinere Lücken in den ländlichen Ortsteilen der Gemeinde keine weiteren Flächen zur Entwicklung von Wohngrundstücken verfügbar. Für andere Flächen im westlichen und östlichen Ortsbereich bieten sich derzeit keine gesicherten und kostengünstigen Erschließungsvoraussetzungen an. Die Gemeinde stellt daher den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Zum Steinberg" auf.

Das innere Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 5 berücksichtigt vorrangig die direkte Anbindung der gemeindlichen Grundstücke, die für die Bebauung vorbereitet werden. Das innere Erschließungskonzept hat sich gegenüber dem Entwurf geändert. Es lässt auch weiterhin die Möglichkeiten für die Anbindung der privaten Grundstücke zu. Unter Berücksichtigung der Abstimmungen und Erörterungen im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben auf den privaten Grundstücken hat sich die Gemeinde dazu entschieden, das Konzept entsprechend zu ändern. Die Gemeinde kann ihre Ziele umsetzen; daneben ist auch die Realisierung der Ziele und Absichten auf den hinterliegenden privaten Grundstücken des Häuslerberges unabhängig möglich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

Textliche Festsetzung 1.1

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- *Wohngebäude mit Wohnungen die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Warnow haben, nicht hingegen Zweitwohnungen,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Textliche Festsetzung 1.2

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne § 13a BauNVO) unzulässig.

Begründung

Für die Gemeinde Warnow besteht das Planungsziel in der Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung der eigenen Bevölkerung. Die Entwicklung von Hauptwohnungen steht daher im Vordergrund, Neben- und Ferienwohnungen werden durch Festsetzungen ausgeschlossen. Die Gemeinde Warnow hat dem Gesichtspunkt, dass im Plangeltungsbereich dem Dauerwohnen Vorrang einzuräumen ist, Rechnung getragen und die Grundstücke hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Gemeinde Warnow stellt diesen Bebauungsplan

auf, um bezahlbaren Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Mit der Sicherung des Dauerwohnens in dem Plangebiet sollen die negativen städtebaulichen Folgen wie die Entstehung von sogenannten „Rolladensiedlungen“ und deren soziale Folgen wie fehlende Nachbarschaften und mangelnde Identifikation der Bewohner mit dem Wohnquartier vermieden werden. Darüber hinaus geht die Gemeinde Warnow davon aus, dass durch ihre Festsetzungen mit dem Bezug auf die Regelung und Zulässigkeit des Dauerwohnens das Zweitwohnen als Unterart des Wohnens nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden kann.

Textliche Festsetzung 1.3

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltung,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Begründung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Es handelt sich dabei um eine Kann-Vorschrift, deren Anwendung im Planungsermessen der Gemeinde liegt.⁷

Die Gemeinde hatte zunächst die Absicht, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzungen zuzulassen. Diese Nutzungen stören aus Sicht der Gemeinde nicht den Charakter des allgemeinen Wohngebietes im ländlichen Raum.

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines Wohnstandortes. Somit besteht das vordringliche Ziel der Planung Wohnbaugrundstücke für die Sicherung der Wohnraumbedarfe in der Gemeinde vorzubereiten. Die Gemeinde wollte ursprünglich von der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB Gebrauch machen. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 ist dies jedoch nicht mehr möglich. Die Gemeinde hat deshalb auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt. Die Bereitstellung von Flächen für die Wohnnutzung soll gesichert werden. Somit werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da das Planungsziel in der Entwicklung eines Wohnstandortes besteht. Mit dem veränderten Erschließungskonzept soll erreicht werden, dass der angestrebte Charakter eines verkehrssarmen und ruhigen Wohngebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept realisiert werden kann. So können Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen von vornherein vermieden werden. Die festgesetzten öffentlichen

⁷ vgl. Determann, Dietrich, u.a.; Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes; Verlag W. Kohlhammer; Stuttgart 2014; S.135

Verkehrsflächen sind auf dieses Planungsziel ausgerichtet. Zudem sind solche Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sehr flächenintensiv, sodass zu befürchten ist, dass bei einer Zulassung dieser Nutzungen nur noch eine kleine Anzahl von Wohnungen realisiert werden kann. Die begrenzten Flächen des Wohnstandortes sollen nicht für Nutzungen zur Verfügung stehen, die an anderen Stellen im Gemeindegebiet besser angesiedelt werden können und nicht zwingend auf die begrenzten Flächen des Wohnstandortes angewiesen sind.

Die Gemeinde stellt unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens hier nochmals klar und fest, dass ein allgemeines Wohngebiet das Ziel ist. In diesem Fall jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht berücksichtigt werden sollen. Dies ist zwingend durch die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum begründet. Darüber hinaus werden ohnehin Ferienutzungen und Zweitwohnungen ausgeschlossen, um dem Anforderungskatalog zur Bereitstellung von Wohnungen zu entsprechen. Die Gemeinde bestätigt, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen an anderen Standorten im Gemeindegebiet besser geeignet sind. An den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Grundstücken wären die Nutzungen ohnehin aufgrund der verkehrlichen Anbindung sehr ungünstig angesiedelt. Auch aufgrund der Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Straße Häuslerberg werden die Wohnnutzungen begrüßt. Es hätte möglicherweise nicht dieser Festsetzung bedurft, weil ohnehin die Interessenlage in Richtung der Wohnbebauung geht. Aus dem Rechtsverständnis heraus hat die Gemeinde jedoch diese Festsetzung getroffen und begründet dies nochmals.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

7.2.1 Grundflächenzahl

Textliche Festsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Begründung

Für das allgemeine Wohngebiet mit den Teilgebieten WA1 bis WA4 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl unterschreitet den nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Orientierungswert um 0,1. Mit dieser Festsetzung wird die ortstypische Umgebungsbebauung berücksichtigt und der Bodenschutzklausel Rechnung getragen, wonach der Umgang mit Grund und Boden sparsam erfolgen soll.

Der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lässt grundsätzlich zu, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. In der vorliegenden Planung wird durch Festsetzung eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,4 zulässig. Die Festsetzung stellt ein städtebaulich angemessenes Verhältnis von versiegelten und nichtversiegelten Flächen im Plangebiet sicher.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung 2.2.1

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Textliche Festsetzung 2.2.2

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

Textliche Festsetzung 2.2.3

Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2.2.4

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2.2.5

Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

Begründung

Der Bezug auf die Höhe des Fertigfußbodens dient der Ermöglichung einer einheitlichen Regelung der Höhe baulicher Anlagen im Plangeltungsbereich trotz der unterschiedlichen unteren Bezugspunkte in den Teilgebieten.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier die Firsthöhe, wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als obere Abgrenzung der baulichen Anlage kommen als Bezugspunkt regelmäßig die Traufhöhe und die Firsthöhe in Betracht. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung und die bauliche Ausgestaltung der Dächer der Hauptgebäude zu nehmen. In Anwendung beider Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung ergibt sich ein Spektrum an möglichen Dachgestaltungen, welches sich einerseits in das Ortsbild einfügt, andererseits aber auch eine funktionsgerechte Nutzung und nicht zuletzt einen Entscheidungsspielraum für Bauherren sicherstellt. Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen zu ermöglichen wurden Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der zulässigen Höhe getroffen.

7.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Textliche Festsetzung 3.1

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird für die Baugebiete WA1, WA3 und WA4 mit 50,00 m ü. NHN im DHHN 92 und für das Baugebiet WA 2 mit 51,00 m ü. NHN im DHHN 92 festgesetzt.

Begründung

Für die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung zur Höhenlage fehlt die weitergeführte technische Planung mit den Gradientenhöhen, die im weiteren Verfahren als untere Bezugspunkte für die Höhenentwicklung genutzt werden sollten. Somit wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf die Höhenbezüge im Gelände mit festen Bezugspunkten angepasst. Die Grundlage bildet die Bezugshöhe NHN im DHHN 92. Die baugebietsbezogene Festsetzung des unteren Bezugspunktes soll gewährleisten, dass die angrenzenden Grundstücke hinsichtlich der Höhenlage untereinander vermittelnd ausgeglichen werden können.

Textliche Festsetzung 3.2

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt.

Begründung

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung im Plangeltungsbereich wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet. Ebenso wird gewährleistet, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) über der Rückstauenebene liegt. Aufgrund der im Plangebiet anstehenden wenig wasserdurchlässigen Schichten wird ein schnelles Versickern in den tieferen Untergrund verhindert, sodass die Festsetzung, dass der Erdgeschossfußboden nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen darf, erforderlich ist.

Ursprünglich war eine Unterschreitung des Höhenbezugspunktes nicht vorgesehen. Im Rahmen des Planverfahrens hat sich die Gemeinde entschieden, auf diese Passage zu verzichten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Bauherren nicht in die Grundstücke eingraben werden. Für die Parzellen Nr. 2 und Nr. 4 innerhalb des WA2-Gebietes wird die Höhe von 50 m unterschritten. 51 m Höhe werden nicht erreicht, sondern eher 50 m. Deshalb wird insgesamt eine Unterschreitung des Höhenbezugspunktes zugelassen. In Kombination mit den Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Firsthöhe ist gesichert, dass keine andersartigen Gebäude entstehen. Hinsichtlich des Erscheinungsbildes werden die Gebäude hinsichtlich des Maßes der Nutzung gleichartig sein. Von der im Planverfahren beschriebenen Höhe der Aufschüttung von ca. 2 m geht die Gemeinde nicht aus. Die Gemeinde geht auch ausdrücklich nicht davon aus, dass Aufschüttungen vorzusehen sind. Aufschüttungen sollen vermieden werden und werden auch nicht gesondert festgesetzt, um das vor Ort vorhandene Spektrum der Überbauung zu gewährleisten und die Höhenlage zu gewährleisten. Aufschüttungen sind somit nur im unmittelbaren Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme zu erwarten bzw. zulässig.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

7.4.1 Bauweise

Textliche Festsetzung 4.1

Es gilt die offene Bauweise.

Textliche Festsetzung 4.2

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes wird zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eine Festsetzung zur Bauweise getroffen. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird in den Teilgebiete WA1 bis WA4 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude der Hauptnutzung mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.

Als zulässige Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Länge der zulässigen Hausform darf maximal 50,0 m betragen. Diese Festsetzungen tragen dem städtebaulichen Konzept Rechnung, hier eine kleinteilige Wohnbebauung zu sichern. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind somit unzulässig.

Der Landkreis hatte im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen in seiner Stellungnahme vom 17.03.2023 für das Gebiet WA1 darauf hingewiesen, zu prüfen, inwiefern für das Grundstück 1, dass sowohl am Schiefmurschlag als auch an der Planstraße B liegt die westliche überbaubare Grundstücksfläche (schmale überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt bleibt. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, die straßenbegleitende Baugrenze zu erhalten. Es handelt sich zwar um eine reduzierte Ausnutzungsmöglichkeit auf dieser Fläche. Unter Berücksichtigung der straßenbegleitenden Lage wird jedoch diese überbaubare Fläche aufrechterhalten.

7.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden können. Innerhalb der festgesetzten, durch Baugrenzen bestimmten Flächen, können die Hauptbaukörper angeordnet werden.

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen mehrheitlich in einem Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und in einem Abstand von 3,00 m zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke vorgesehen sind.

In Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche hatte sich die Gemeinde insbesondere mit dem Grundstück 1 nochmals zu beschäftigen. Die Gemeinde hatte hier überlegt, die Zufahrten auszuschließen. Da dies jedoch auch für das Grundstück A gleichermaßen zutrifft, wird von solcher Festsetzung kein Gebrauch gemacht.

Die Hauptnutzung auch auf dem Grundstück 1 soll maßgeblich von der Planstraße B erfolgen. Deshalb wird in diesem Fall der maßgeblich überbaubare Teil an der Planstraße B festgesetzt. Dennoch sollen auch Hauptnutzungen durchaus im straßenbegleitenden Teil an der Planstraße A umsetzbar sein. Deshalb kommt es zu einer Umgrenzung der Flächen mit Baugrenzen. Unter Berücksichtigung der ansonsten in den nachfolgenden Grundstücken 3, 5, 7, 9 verbleibenden Freibereiche wird ein größerer Abstand zur Grundstücksgrenze des mit 3 gekennzeichneten Grundstücks vorgesehen.

Die Lagegunst an der Planstraße A soll jedoch entsprechend berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Warnow hat für das WA4-Gebiet abweichend von den sonstigen Festsetzungen im Plangebiet die überbaubare Fläche nicht durch Baugrenzen angegeben. Die Gemeinde hat lediglich die GRZ vorgegeben. Insofern gelten hier die Anforderungen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Für das im Bestand vorhandene Gebiet WA4 wurde auf die Baugrenzen verzichtet, um hier die Beurteilungssituation nicht gegenüber der bisherigen Beurteilungssituation durch Festsetzungsvorgaben zu ändern. Die sonstigen Vorgaben auf dem Grundstück und die sonstigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind einzuhalten und zu beachten. Ebenso die Anforderungen für die Bebauung außerhalb des Wurzelschutzbereiches.

7.4.3 Stellung baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll sichergestellt werden, dass Gebäude in den gekennzeichneten Baufenstern in ihrer Ausrichtung entsprechend dem städtebaulichen Konzept realisiert werden. Eine Schrägstellung der Hauptgebäude in Bezug auf die öffentliche Verkehrsfläche ist ortsuntypisch und soll mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung verhindert werden. Für die Gebäude ist auch eine Giebelständigkeit zulässig, dabei berücksichtigt die festgesetzte Firstrichtung, dass eine ortsuntypische Schrägstellung der Hauptgebäude nicht zulässig ist. Für Grundstücke, die in keinem Bezug zu einer öffentlichen Straße liegen, wird auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.

Unter Bezugnahme auf das Stellungnahmeverfahren präzisiert die Gemeinde ihre Ausführungen zum Grundstück A. Hier werden Festsetzungen für einen Teil des WA3-Gebietes getroffen, weil es sich um ein Grundstück an der öffentlichen Straße handelt. Die Grundstücke an der öffentlichen Straße sind sämtlich mit gleichartigen Festsetzungen versehen, um hier entweder eine Giebel- oder eine Traufstellung zu gewährleisten. Dieses Erfordernis wird für die Grundstücke B, C, D und E nicht gesehen. Diese Grundstücke sind nicht unmittelbar von der vorbeiführenden öffentlichen Straße einsehbar.

7.5 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12 Abs. 6 BauNVO, 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzung 5.1

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter und Einfriedungen, sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in bestimmten Bereichen zulässig sein können.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Freihaltung von zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich

handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen auf der gesamten Breite des Grundstücks. Die Gemeinde Warnow trifft die Festsetzung, um die Hauptgebäude entsprechend dominieren zu lassen. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen nicht vor die Hauptgebäude hervortreten. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt.

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Textliche Festsetzung 5.2

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind Einfriedungen, sind in einem Abstand von 2,00 m zur nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche (mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung berücksichtigt die Freihaltung der Bereiche zwischen den privaten Erschließungsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) mit einem Abstand von mindestens 2,00 m. Eine Bebauung dieser Bereiche würde die Stichwege optisch einengen. Bei einer zulässigen beidseitigen Bebauung entfalten diese baulichen Anlagen eine Tunnelwirkung zu dem jeweiligen Stichweg. Diese Wirkung geht in diesen Bereichen bei der Errichtung von Stellplätzen nicht aus, sodass Stellplätze aus Sicht der Gemeinde zugelassen werden. Damit wird geregelt, dass zwischen der öffentlichen Straße und den straßenbegleitenden Gebäudefronten und zu den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen nur im Rahmen der Festsetzungen entstehen können und im Wesentlichen unzulässig sind.

Textliche Festsetzung 5.3

Zum Schutz des gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes und der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Wurzelschutzbereiche dieser Bäume zulässig. Ausnahmsweise sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Wurzelschutzbereiches zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Wurzelschutzbereich nicht beeinträchtigt wird.

Begründung

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Zum Schutz des nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes sowie von Einzelbäumen, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind die definierten Wurzelschutzbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) von Bebauung freizuhalten. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Die textliche Festsetzung 5.3 wird um eine Ausnahmeregelung ergänzt, sodass

ausnahmsweise Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Wurzelschutzbereiches zulässig sind, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Wurzelschutzbereich nicht beeinträchtigt wird. Diese Ergänzung der textlichen Festsetzung 5.3 greift insbesondere dann, wenn der reale Wurzelschutzbereich von dem in der Planzeichnung festgesetzten Wurzelschutzbereich abweicht oder der Baum gerodet werden muss.

Die Gemeinde Warnow hat mit dem 2. Erneuten Entwurf ihre Zielsetzung präzisiert. Sie hat die Rodung von Bäumen im WA3-Gebiet bilanziert und auch Ausgleichsregelungen getroffen. Gleichwohl ist es vordergründig das Ziel, diese Bäume zu erhalten. Es wurde eine vorsorgliche Regelung getroffen.

7.6 Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Textliche Festsetzung

Im Plangebiet darf innerhalb der Baugebiete die jeweils festgesetzte Grundstücksgröße nicht unterschritten werden.

Innerhalb des Gebietes WA1 darf die Grundstücksgröße von 1.150 m² nicht unterschritten werden.

Innerhalb des Baugebietes WA2 darf die Grundstücksgröße von 1.000 m² nicht unterschritten werden.

Innerhalb des Gebietes WA3 darf die Grundstücksgröße von 600 m² nicht unterschritten werden.

Begründung

Mit dem 2. Erneuten Entwurf hat die Gemeinde Warnow auf die erstmals vorgetragenen Belange der Raumordnung zur Sicherung der Zahl der 18 Wohneinheiten reagiert; dies ist in der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 21.03.2023 dargelegt.

Neben der Regelung zur Zahl der Wohneinheiten hat die Gemeinde die Grundstücksgrößen für die einzelnen Teilbereiche festgelegt. In der Regel handelt es sich um eine festgesetzte mittlere Grundstücksgröße um die Zahl an Wohneinheiten nicht zu überschreiten. Durch die Festsetzungen im WA1-Gebiet ist gesichert, dass innerhalb des Gebietes nicht mehr als 6 Grundstücke entstehen.

Durch die Festsetzungen innerhalb des WA2-Gebietes ist gesichert, dass nicht mehr als 7 Grundstücke entstehen.

Durch die Festsetzungen für das WA3-Gebiet wurde das kleinste Grundstück im Bestand berücksichtigt. Für diese Grundstücke ist davon auszugehen, dass eine weitergehende Teilung der Grundstücke A, B, C, D, E nicht erfolgt. Für das Grundstück C ist somit gesichert, dass 1 Wohneinheit entstehen kann. Für die übrigen Grundstücke ist klargestellt, dass auch bei ihrer Teilung nicht mehr als 1 Grundstück entstehen kann.

Für die WA1- und WA2-Gebiete ist jedoch von einer größeren Variabilität auszugehen. Um diese zu gewährleisten macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch ihre Zielsetzungen weiter zu begründen. Dabei ist beachtlich, dass die Gemeinde für die Veräußerung der Grundstücke verantwortlich ist. Die Gemeinde ist im Eigentum der veräußerbaren Grundstücke der Gebiete WA1 und WA2. Die Gemeinde lässt den Spielraum offen, dass die Grundstücksgrößen um bis zu 15 % reduziert werden können, sofern weiterhin gewährleistet ist, dass die mittlere Grundstücksgröße von 1.150 m² für das WA1-Gebiet und von 1.000 m² für das WA2-Gebiet

eingehalten wird. Damit kann den Anforderungen und Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen werden.

7.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Textliche Festsetzung

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude begrenzt.

Begründung

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 21.03.2023 wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im 2. Erneuten Entwurf in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal 1 Wohneinheit begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu entsprechen. Ziel der Gemeinde Warnow ist eine einheitliche städtebauliche Struktur des Plangebietes. Durch die Begrenzung wird zudem eine spätere, städtebaulich nicht erwünschte Nachverdichtung geregelt. Damit soll verhindert werden, dass größere Mehrfamilienhäuser entstehen. Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange sind auf dieses Planungsziel abgestimmt. Maßgeblich ist jedoch, dass nur so die Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung gemäß Stellungnahme vom 21.03.2023 beachtet werden kann. Zudem wird die dörfliche Struktur von Warnow entsprechend beachtet. Vorherrschend sind Gebäude mit 1 Wohnung. Einzelne Mehrfamilienhäuser sind in der Ortslage Warnow vorhanden, jedoch eher untypisch. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Ortslage wird überwiegend durch Einzel- und/ oder Doppelhäuser geprägt.

7.8 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung

Die Errichtung von Gebäuden im WA3-Gebiet ist erst zulässig, wenn die innerhalb des WA3-Gebietes dargestellte Leitungstrasse zur Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Grevesmühlen verlegt wurde; bis spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow.

Begründung

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen eines Bebauungsplanes auf unbestimmte Zeit. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht darüber hinaus die Festsetzung einzelner Maßnahmen, deren Umsetzung zunächst erforderlich ist (aufschiebend bedingtes Baurecht), um die Umsetzung einer im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zu ermöglichen. Der Zeithorizont für die Umsetzung dieser durch bedingte Festsetzungen bestimmten Maßnahmen muss absehbar sein.⁸

Um eine Arrondierung der Ortslage zu erreichen und eine städtebauliche Lücke zu vermeiden, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 um die rückwärtigen privaten Grundstücke des Häuslerbergs Nr. 8 bis Nr. 12 erweitert. Dieser Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA3) in dem Bebauungsplan

⁸ vgl. Rixner, F., Biedermann, R., Steger, S.: Systematischer Praxiskommentar BauGB/ BauNVO, 2., aktualisierte Auflage, München 2014, S. 172f

festgesetzt, um die Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile der vom Häuslerberg (K18) erschlossenen Grundstücke planungsrechtlich vorzubereiten. Innerhalb der Baugrenzen dieser Grundstücke und in unmittelbarer Nähe sind Versorgungsleitungen für Trinkwasser des Zweckverbandes Grevesmühlen vorhanden. Für eine Überbauung dieser Flächen ist die Umverlegung dieser Leitungen erforderlich. Die Leitungen dienen derzeit der Trinkwasserversorgung der jeweiligen Grundstücke am Häuslerberg (K18).

Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung vorzugsweise vom Häuslerberg (K18) bzw. von Zuleitungen vom Häuslerberg (K18) für die bereits bebauten Grundstücke erfolgt. Eine neue Trinkwasserleitung wird in der Planstraße B verlegt; diese wird zur Versorgung der neuen Wohnbaugrundstücke genutzt.

Aus Sicht der Gemeinde Warnow ist dies innerhalb von 5 Jahren nach Satzungsbeschluss zu bewältigen. Sollte die Umverlegung bereits vor Ablauf dieser Frist abgeschlossen werden, kann eine bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) auch entsprechend früher erfolgen.

7.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Straße am Häuslerberg (K18) verkehrlich an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Es ist eine zweifache Anbindung des Plangebietes über die Straßen „Bauerntritt“ und „Schiefmurschlag“ an die Straße am Häuslerberg vorgesehen. Die öffentliche Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird als Verbindungsstraße zwischen den Straßen „Bauerntritt“ und „Schiefmurschlag“ realisiert. In dem allgemeinen Wohngebiet ist überwiegend mit Zielverkehren zu rechnen, sodass auch unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Minimierung von Erschließungsflächen die vorgesehene Erschließungskonzeption aus Sicht der Gemeinde geeignet ist, die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes durch öffentliche Mischverkehrsflächen zu gewährleisten.

Innere verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße sowie der Ausbau der Straßen „Bauerntritt“ und „Schiefmurschlag“ bis zur Einbindung in das Plangebiet erforderlich. Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraße B als verkehrsberuhigter Bereich, der als öffentliche Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. Die Planstraße B berücksichtigt, dass die öffentliche Abfallentsorgung mit einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug gewährleistet werden kann.

Die Planstraße A „Schiefmurschlag“ und die Planstraße D „Bauerntritt“ sind als öffentliche Verkehrsflächen im Bestand bereits vorhanden und entsprechend den Erfordernissen auszubauen. Die Planstraße C ist ebenso im Bestand vorhanden und dient der Erschließung der im Bestand vorhandenen Wohnbebauung. Zusätzliche Ausbauerfordernisse ergeben sich hierfür nicht.

Die verbindliche Ausformung der Straßenprofile erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung. Die Gemeinde geht davon aus, dass die mit dem technischen Planer abgestimmten dargestellten öffentlichen

Verkehrsflächen eine funktionierende Ausführungsplanung ermöglichen wird, um die Erschließung des Wohnstandortes zu gewährleisten.

Die Müllbehältersammelplätze für die rückwärtigen Grundstücke werden im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Übergang zur Planstraße B so angeordnet, dass sie nicht als Hindernisse auf der Fahrbahn zu betrachten sind. Die Müllbehältersammelplätze liegen deutlich außerhalb der Fahrbahn. Ansonsten sind die Müllbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und nur am Entsorgungstag an den dafür vorgesehenen Plätzen abzustellen. Es handelt sich somit um eine kurzzeitige Nutzung der Müllbehältersammelplätze, sodass eine Sichtbehinderung aufgrund der Anordnung der Müllbehältersammelplätze und deren temporäre Nutzung bei sachgerechtem Gebrauch der Müllbehältersammelstandorte/-plätze in der Regel nicht zu erwarten ist. Alternativ sind die Müllbehältersammelplätze auf einer anderen Fläche innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten anzuordnen.

7.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht-1 für die Grundstücke B und C und als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht-2 für die Grundstücke D und E festgesetzt. Für das Grundstück E entfaltet das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Wirkung, sofern keine Anbindung an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V4 erfolgt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen das Recht der Anlieger, die Grundstücke für die Zufahrt zu nutzen (für KFZ, für Radfahrer und als Fußgänger). Zudem ist das Recht damit verbunden, Leitungen der Ver- und Entsorger zu verlegen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht-3 wird festgelegt, um die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu sichern. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten des ZVG und zugunsten der Verlegung von Leitungen sowie der Befahrung festgelegt.

Begründung

Die Festsetzung wird getroffen, damit die Regelungen für die Hinterliegergrundstücke entsprechend erfolgen. Für das Grundstück A wäre bei entsprechender eigentumsrechtlicher Voraussetzung die Zufahrt von der Planstraße A möglich. Für das Grundstück E ist unter bestimmten Voraussetzungen die Zufahrt über die Verkehrsfläche V4 möglich, sofern die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen bestehen.

Für alle Fälle in dieser Betrachtung gilt, dass die eigentumsrechtlichen Regelungen für die Erreichbarkeit der Grundstücke gegeben sein müssen. Dies gilt sowohl für die Grundstücke A und E, sofern es sich um die Anbindungen an die öffentlichen Straßen handelt. Darüber hinaus gilt es für die Grundstücke B, C, D und E für die Inanspruchnahme der Flächen für die Geh-, Fahr und Leitungsrechte.

Unter Berücksichtigung der konkreten Planungsanforderungen wird neben dem Netz der öffentlichen Erschließungsstraßen auch die Möglichkeit der Verwendung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf ansonsten privater Fläche vorgesehen. Die Festsetzungen wurden zusätzlich präzisiert. Eine Uneindeutigkeit ist aus Sicht der Gemeinde für die jeweils Begünstigten gegeben.

Die Erschließung der rückwärtigen privaten Grundstücke des Häuslerbergs soll über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als sogenannte Stichwege mit Anbindung an die Planstraße B erfolgen. Hierbei handelt es sich um private Erschließungswege, die der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dienen. Über den privaten Stichweg sind die rückwärtigen Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche Planstraße B angebunden. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen zudem künftig für die Verlegung der für die einzelnen Nutzungen notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden können.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke über den privaten Stichweg ist zu gewährleisten. Dies erfordert in der Regel eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast. Das Prüferfordernis für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung von Vorhaben nach Maßgabe des § 62 Abs. 2 LBauO M-V ist durch die Gemeinde Warnow zu beachten.

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das davon betroffene Grundstück so zu nutzen. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte nicht. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen vor.

Unter Berücksichtigung des Hinweises des Landkreises in der Stellungnahme vom 17.03.2023 hat sich die Gemeinde Warnow mit den Gehölzbeständen innerhalb des Zufahrtbereiches, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind, für das WA3-Gebiet beschäftigt. Der Landkreis hatte dargelegt, dass er davon ausgeht, dass für die Nutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes insbesondere im Zufahrtbereich für die Grundstücke B und C die Abnahme der Bäume erforderlich ist. Der Landkreis hat hier die Ausnahmeregelung empfohlen. Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt entsprechend beschäftigt und die Rodung der Einzelbäume bilanziert. Es wird zwar weiterhin davon ausgegangen, dass der Baumbestand entsprechend zu erhalten ist, der im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und am Rand der Baugrundstücke des WA3-Gebietes vorhanden ist. Um jedoch im Bedarfsfall reagieren zu können, wird der Ausgleichsumfang ermittelt. Dabei ist beachtlich, dass die Abnahme der Bäume nur unter Berücksichtigung der Erfüllung der Ausgleichspflanzungen durch den Verursacher ermöglicht werden soll.

Gesondertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sowie innerhalb des Baugebietes WA2 zwischen den zukünftigen Grundstücken Nr. 12 und Nr. 10 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,00 m umfasst die Befugnis des Versorgungsträgers die unterirdische Niederschlagswasserleitung zu verlegen und zu unterhalten.

Die Gemeinde stellt aufgrund des Beteiligungsverfahrens nochmals klar, dass mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr.

21 BauGB noch kein Nutzungsrecht für das Begehren, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet wird. Es werden hier lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts behindert oder unmöglich machen würde. Die Gemeinde sind hier Verträge mit den begünstigten Grundstückseigentümern unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Erschließung und die Kosten für die Herstellung der Erschließung vorgesehen. Voraussetzung für die Bebauung des Grundstücks, das über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen ist, ist das es öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, d.h. es muss eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden. Dies wurde im Stellungnahmeverfahren der Gemeinde nochmals zusätzlich bekanntgegeben.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1.1 Dächer

Textliche Festsetzung 1.1.1

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. In den Baugebieten WA1, WA3 und WA4 sind die Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von 38° bis 46° zulässig. Im Baugebiet WA2 sind für die Hauptbaukörper Dachneigungen von 25° bis 38° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

Textliche Festsetzung 1.1.2

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien nicht zulässig. Dacheindeckung mit Reet ist unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

Textliche Festsetzung 1.1.3

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer der Hauptgebäude nur mit einer Harteindeckung im roten bis rotbraunen Farbspektrum oder im grauen bis dunkelgrauen Farbspektrum zulässig.

Begründung

Die prägende Dachform in der näheren Umgebung sind sowohl Satteldächer als auch Krüppelwalmdächer. Walmdächer sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden. Diese Dachformen sollen daher auch im Plangebiet zulässig sein, andere Dachformen sind somit aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig. In Angrenzung an die bebauten Bereiche sind Gebäude mit den ortstypischen Steildächern und damit mit steileren Dachneigungen zulässig. Im Baugebiet WA2 sind Gebäude mit geringeren Dachneigungen zulässig. Die Bebauung in diesem Bereich stellt gemäß dem städtebaulichen Konzept den Übergang in die freie Landschaft dar und berücksichtigt dies.

Aus gestalterischen Gründen schließt die Gemeinde Warnow glasierte und reflektierende Materialien zur Deckung der Dächer im Plangebiet aus. Der Ausschluss von reflektierenden Dachdeckungsmaterialien soll zudem die Blendwirkung minimieren und zu einer Reduzierung von negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung beitragen. Die farbliche Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude wird ebenfalls aus gestalterischen Gründen unter Bezug auf die in der Ortslage vorherrschenden Farbgebung der Dächer geregelt. Reetdächer werden aufgrund der fehlenden Ortstypischkeit und des erforderlichen erhöhten Löschwasserbedarfes ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 1.1.4

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachform und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Begründung

Aus ortsgestalterischen Gründen ist eine Unterordnung der Garagen und Nebengebäude beabsichtigt. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung auch einen Entscheidungsspielraum für Bauherren. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien werden jedoch aus ortsgestalterischen Gründen auch für die genannten baulichen Anlagen ausgeschlossen. Eine Dachbegrünung ist mit dieser Festsetzung zulässig und gewollt.

Dacheindeckung und Anforderungen des Klimaschutzes

Anmerkung: Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist die Gemeinde dazu aufgefordert worden, sich mit den Anforderungen an den Klimaschutz zu beschäftigen, die im Zusammenhang mit Festsetzungen zur Dachgestaltung und Ausbildung der Dächer stehen.

Begründung

Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung gelten tatsächlich für die Verwendung der entsprechenden Dachdeckungsmaterialien. In Bezug auf Photovoltaikanlagen werden keine Einschränkungen getroffen. Es sind keine Vorgaben zur Regelung von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Gemeinde geht grundsätzlich davon aus, dass PV-Anlagen ohne Einschränkungen zugelassen werden.

8.1.2 Außenwände

Textliche Festsetzung

Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Begründung

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes trifft die Gemeinde Warnow Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden. Es sind sowohl Putzfassaden als auch Klinkerfassaden zulässig.

8.1.3 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

Begründung

Neben der prägenden dauerwohnlischen Nutzung sind auch weitere Nutzungen zulässig. Zu deren funktionsgerechter Umsetzung kann auch die Errichtung von Werbeanlagen in begrenztem Umfang erforderlich werden. Werbeanlagen werden sowohl örtlich auf die Stätte der Leistung als auch gestalterisch beschränkt. Die Gemeinde Warnow trifft mit Blick auf das Ortsbild Festsetzungen zur Größe von Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück. Werbeanlagen könnten ohne diese Festsetzung den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert und selbstleuchtend sind.

8.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Textliche Festsetzung - Abfallbehälter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Hecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht zu entziehen.

Begründung

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind und von den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Sicht zu entziehen sind. Diese Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

8.3 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Textliche Festsetzung 3.1

Einfriedungen sind als offenen Zäune oder Hecken zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 3.2

Einfriedungen der Grundstücke an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße, von welcher aus das Grundstück erschlossen wird. Diese Einfriedungen sind als Holzlattenzaun aus senkrecht stehenden Latten, als Zaun aus Metallstäben oder als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch mit dahinterliegendem Zaun zulässig.

Begründung

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von

privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt. Durch die getroffenen Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln.

Weiterhin wurden Vorgaben für Einfriedungen zu den nicht straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen getroffen. Es sind offene Zäune, auch in Verbindung mit Hecken, zulässig. Es besteht das Ziel, das Ortsbild durch die Abgrenzung der privaten Grundstücke untereinander und gegenüber dem öffentlichen Raum am Siedlungsrand nicht durch geschlossene Einfriedungen und Hecken aus nicht heimischen Gehölzen zu beeinträchtigen.

9. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)

9.1 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Textliche Festsetzung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist als Wiesenfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist unzulässig. Die Anlage eines teilversiegelten Weges innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zulässig. Die Anlage einer Aufstellfläche für die Feuerwehr und die Errichtung einer Löschwasserezisterne sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ zulässig.

Begründung

Die nicht für Bebauung genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes sollen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden. Bereiche davon, die nicht für Aufwertungen in Anspruch genommen werden können, sollen weiterhin als Wiesenflächen genutzt werden und werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da die innerhalb der Grünfläche gekennzeichnete, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche und die Aufstellfläche für die Feuerwehr nur temporär verkehrlich genutzt werden, setzt die Gemeinde Warnow eine Grünfläche anstelle einer Verkehrsfläche fest.

**9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

Textliche Festsetzung – 2.1 Fläche für Maßnahmen Nr. 1

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) ist als Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen (Heckenstrukturen, Strauchgruppen, Einzelbäumen, Baumgruppen) zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist unzulässig. Als Ausgleich für den Eingriff durch mittelbare Beeinträchtigungen auf gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope sind eine Hecke (KM 1) und im Verbund drei Feldgehölze (KM 2) anzulegen, so dass eine Größe von mehr als 1000 qm erreicht wird und drei Feldgehölze (KM 2) anzulegen sowie sechs Einzelbäume (KM 3) und vier Einzelbäume (KM 4) anzupflanzen.

Anlage einer dreireihigen Feldhecke (Kompensationsmaßnahme 1 - KM 1)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) ist am westlichen Rand auf einer Länge von 145,0 m und einer Breite von 7,0 m eine 3-reihige, freiwachsende Hecke mit Überschirmung und beidseitigem Saumbereich anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Die Sträucher sind in der Pflanzqualität 60/100 cm, 3-triebzig und die Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm, mit einer Zweibockanbindung gesichert, anzupflanzen. Es sind mindestens fünf Straucharten und zwei Baumarten anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege lt. Maßnahmeblatt 2.21 der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

Anlage von Feldgehölzen (Kompensationsmaßnahme 2 - KM 2)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) sind drei Feldgehölze zusammenhängend auf einer Gesamtfläche von 1.130 m² mit einer Größe von 170 m², 460 m² und 500 m² aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind im Pflanzverband 1,00 m x 1,50 m anzupflanzen. Der Anteil der Bäume soll ca. 10% der jeweiligen Fläche der Feldgehölze einnehmen. Die Sträucher sind in der Pflanzqualität 60-100 cm und die Bäume als Heister 150-200 cm anzupflanzen. Es sind mindestens fünf Straucharten und zwei Baumarten anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege lt. Maßnahmeblatt 2.13

der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

Anlage einer Baumreihe (Kompensationsmaßnahme 3 - KM 3)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) sind am nördlichen Rand sechs standortheimische Laubbäume in einem Abstand von ca. 10,0 m und in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern und in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.2 zu verwenden. Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege lt. Maßnahmeblatt 2.12 der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

Anpflanzung von Einzelbäumen in der freien Landschaft (Kompensationsmaßnahme KM 4).

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) sind am südwestlichen Rand der Fläche vier standortheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern und in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.2 zu verwenden. Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege lt. Maßnahmeblatt 2.11 der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

Begründung

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen Nr. 1 dient als Ausgleichsfläche für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der erteilten Naturschutzgenehmigung zum Ausgleich der erheblichen mittelbaren Beeinträchtigung der nach § 20 Abs. 1 NatSchAG geschützten Biotope zu realisieren sind.

Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 4 dient der Sicherung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und deren langfristigen Erhalt. Die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen wurde entsprechend der Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern festgesetzt. Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 4 sind im Gliederungspunkt 13.1.5 der Begründung beschrieben.

Von der ursprünglichen Absicht die Feldgehölze einzeln und im Abstand anzupflanzen wird Abstand genommen. Die Feldgehölze werden zusammenhängend realisiert. Es bleibt jedoch aufgrund der Plankonformität bei den 3 Maßnahmeflächen.

Textliche Festsetzung – 2.2 Fläche für Maßnahmen Nr. 2

Mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2 (Fläche für Maßnahmen Nr. 2) werden Flächen festgesetzt, innerhalb derer die natürliche Sukzession zulässig ist.

Begründung

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen Nr. 2 dient der natürlichen Entwicklung des im Bestand vorhandenen, verbuschten Gewässers mit umsäumenden Gehölzen.

Textliche Festsetzung – 2.3 Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich eines gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes ist eine Ausgleichspflanzung innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 umzusetzen. Für die Anpflanzung ist eine Stiel-Eiche (Quercus robur) in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Ausgleichspflanzung den Vorgaben für die Kompensation gemäß des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) entspricht. Weiterhin wird mit der Festsetzung gesichert, dass die Ausgleichspflanzung eingriffsnah umgesetzt wird. Die erforderliche Naturschutzgenehmigung für die Beschädigung des Wurzelbereiches einer nach § 18 NatSchAG geschützten Eiche auf dem Flurstück 20 der Flur 2 in der Gemarkung Warnow wurde erteilt. Mit der Veränderung des Erschließungskonzeptes erfolgt diese Beeinträchtigung erst mit der Realisierung der möglichen Bebauung. Die Anforderungen aus der Naturschutzgenehmigung gelten fort. Dies wird als Verbesserung gewertet und die getroffenen Festsetzungen bleiben bestehen. Die Ausgleichsverpflichtung entsteht erst, wenn der Eingriff in den Wurzelschutzbereich erfolgt ist und ist durch den bevorteilten Grundstückseigentümer innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 zu realisieren.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises vom 17.03.2023 hat die Gemeinde Warnow (Stellungnahme der Bauleitplanung) die Vorgehensweise zu den Bäumen mittlerweile wie folgt vorgesehen. Eine Rodung der Bäume am östlichen Rand des WA3-Gebietes wird bilanziert. Die Aufrechterhaltung des Baumbestandes ist zwar vorgesehen; unter Berücksichtigung der Erforderlichkeit im Rahmen der Bauausführung wäre jedoch eine Rodung zulässig. Für den Fall der Rodung sind die Anforderungen durch den jeweiligen Verursacher auf seinem Grundstück zu erfüllen. Somit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit geschaffen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Zufahrten und der Nutzung der Grundstücke im WA3-Gebiet wurden 4 Rodungen berücksichtigt und im Plan gekennzeichnet. Die erforderlichen Ausgleichsstandorte stehen zur Verfügung. Sie können außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Für die nach § 18 NatSchAG M-V berührten Bäume sind die Antragsunterlagen zu präzisieren.

Für die beabsichtigte Rodung der Bäume 1 bis 4 im WA3-Gebiet stellt die Gemeinde klar, dass die Rodung für den Bedarfsfall bilanziert, jedoch vorzugsweise durch die Gemeinde auf eine Erhaltung der Bäume orientiert

wird. Die Bilanzierung der Rodungen wird im Zusammenhang mit den ggf. zukünftigen Zufahrtsregelungen oder Ausnutzungen auf dem Grundstück getroffen. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind durch die jeweilig Begünstigten und Antragsteller für die Rodung vorzunehmen.

Textliche Festsetzung – 2.4 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Festgesetzte Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind im festgesetzten/dargestellten Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau, herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrännpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und die Bestandsbäume zu erhalten. Es wird festgesetzt, dass die festgesetzten Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im festgesetzten/ dargestellten Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten sind, um einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen.

9.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 3.1

Für die Anpflanzungen der Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 gemäß textlicher Festsetzung III.2.1 sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume:

*Feld-Ahorn (Acer campestre),
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Wildapfel (Malus sylvestris),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Stiel-Eiche (Quercus robur).*

Sträucher:

*Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina).*

Begründung

Die zu verwendenden Arten für die Anpflanzungen der Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 wurden entsprechend der Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern und entsprechen den Vorgaben der Baum- und Straucharten aus der erteilten Naturschutzgenehmigung.

Textliche Festsetzung 3.2

Für die Anpflanzungen der Kompensationsmaßnahmen KM 3 und KM 4 gemäß textlicher Festsetzung III.2.1 sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume:

Hainbuche (Carpinus betulus),

Wildapfel (Malus sylvestris),

Vogel-Kirsche (Prunus avium),

Stiel-Eiche (Quercus robur).

Begründung

In der Anlage 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern sind keine Angaben bzgl. der für die Anpflanzung zu verwendenden Arten enthalten. Die zu verwendenden Arten für die Anpflanzungen der Kompensationsmaßnahmen KM 3 und KM 4 entsprechen den Vorgaben der Baumarten aus der erteilten Naturschutzgenehmigung.

9.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textliche Festsetzung 4.1

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Fläche, innerhalb derer sich eine Feldhecke befindet, ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege der Hecke richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern.“

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die vorhandene Hecke als gebiets- und landschaftsbildprägendes Element sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten erhalten bleibt. Aufgrund der Länge von rund 45,0 m ist diese Feldhecke kein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop.

Textliche Festsetzung 4.2

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die im Bestand vorhandenen Einzelbäume als landschaftsbildprägendes Element sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten erhalten bleiben.

Die Gemeinde Warnow führt externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch. Im Zuge des Planverfahrens wurde hier der Rechtsbezug auf § 9 Abs. 1a BauGB ergänzt. Die Gemeinde wird das Gebiet erschließen und auch die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Preis kalkulieren. In diesem Zusammenhang werden auch die Aufwendungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kalkuliert. Die Sicherung der Flächen erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen. Die externen

Ausgleichsmaßnahmen sind den Grundstücken im Plangeltungsbereich entsprechend zugeordnet. Die Gemeinde stellt die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in ihrer Funktion als Vorhabenträger her. Die Gemeinde stellt die entsprechenden Flächen bereit. Die Aufwendungen für die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden geltend gemacht. Einer gesonderten Satzung bedarf es in diesem Falle aus Sicht der Gemeinde nicht, weil die Aufwendungen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Grundstückspreis abgegolten werden sollen. Die Gemeinde belässt es bei einer allgemeinen Zuordnung. Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit Eingriffen des Vorhabens sind den Eingriffsvorhaben zuzuordnen. Auf die Erstellung einer gesonderten Satzung verzichtet die Gemeinde.

Die Gemeinde sichert die Verfügbarkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.

10. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraße 18 und wird darüber an die Landesstraße 02 und an das Mittelzentrum Grevesmühlen angebunden. Zudem ist ein straßenbegleitender Radweg entlang der Landesstraße 02 bis zum Mittelzentrum Grevesmühlen vorhanden. Die Gemeinde Warnow ist über die Buslinie 333 mit dem Mittelzentrum Grevesmühlen verbunden. Die Busverbindungen bieten Anschluss an den Bahnhof Grevesmühlen, womit eine Anbindung an den überörtlichen Regionalverkehr besteht.

Das Plangebiet wird über die Straße am Häuslerberg (K18) verkehrlich an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde sieht in ihrem städtebaulichen Konzept eine zweifache Anbindung über die Straßen „Bauertrift“ und „Schiefmurschlag“ vor. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße zwischen den Straßen „Bauertrift“ und „Schiefmurschlag“ als Einbahnstraße und als verkehrsberuhigter Bereich/ Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke in zweiter Reihe erfolgt über private Stichstraßen ohne Wendeanlagen. Die privaten Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung - Teil A entsprechend als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die erforderlichen Baulasten und/ oder Grunddienstbarkeiten werden durch die Gemeinde vor Veräußerung der Grundstücke entsprechend gesichert.

Das Konzept der verkehrlichen Erschließung wurde im Rahmen der Planaufstellung geändert. Nach der Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf wurde die Planung überarbeitet und der erneute Entwurf wurde erstellt. Die Anbindungen über die Bauertrift und den Schiefmurschlag erfolgen weiterhin. Die Straßenabschnitte vom Schiefmurschlag bzw. von der Bauertrift sind jedoch in östliche Richtung zu erweitern. Dies erfolgt mit dem Ergebnis, dass die Grundstücke 1 bis 13 direkt über die öffentliche Straße erreicht und auch erschlossen werden. Geändert hat sich somit die Anbindung der hinterliegenden privaten Grundstücke am Häuslerberg. Diese können über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zukünftig an die öffentliche Straße, Planstraße B, angebunden werden. Der Zeitpunkt der Erschließung kann durch den privaten Grundstückseigentümer selbst gewählt werden. Für die Grundstücke A bzw. E wäre eine Grundstücksanbindung entsprechend der Grundstücksregelung zwischen der Gemeinde und den privaten Grundstückseigentümern entweder über den

Schiefmurschlag oder die Verlängerung der Planstraße C durchaus möglich. Diese Regelung erfolgt unabhängig und außerhalb des Planverfahrens. Mit dem erneuten Entwurf werden somit die Voraussetzungen geschaffen, dass die Grundstücke 1 bis 13 direkt über die öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden; anstelle der vorhergehenden Regelung werden die Grundstücke A bis E auch berücksichtigt. Entsprechende Flächenfestsetzungen sind beachtet.

Die fußläufige Anbindung des Gebietes ist über straßenbegleitende Gehwege oder die Nutzung der verkehrsberuhigten Bereiche/ Mischverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes gegeben. Bei der Herstellung der privaten Stichstraßen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind die Anforderungen der festgesetzten bzw. dargestellten Wurzelschutzbereiche der Einzelbäume zu beachten. In den entsprechenden Bereichen ist die Zuwegung unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Baumschutz auszubilden.

Im Zusammenhang mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Einmündungen der Straße „Schiefmurschlag“ und „Bauertrift“ in die Straße „Häuslerberg“ (K18) auf Grundlage der technischen Planung überprüft. Für die verkehrliche Anbindung des Schiefmurschlages an den Häuslerberg wurden die entsprechenden Radien überprüft. Im Bereich des Grundstücks Häuslerberg 13 wurden private Grundstücksflächen mit Verkehrsflächen überdeckt. Im Rahmen der gütlichen Einigung wurden hier Möglichkeiten zur Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zugunsten der öffentlichen Verkehrsflächen abgestimmt und geregelt. Um eine leistungsfähige Ein- und Ausfahrt aus beiden Richtungen zuzulassen, wurde entsprechend dem Stand der technischen Planung Grunderwerb erforderlich. Im Rahmen ihrer planungsrechtlichen Festsetzungen geht die Gemeinde von der Umsetzung dieser Vorzugsvariante aus. Über den Grundstückstausch erfolgte die Zuordnung der für die öffentliche Straße erforderlichen Flächen. Ausgleichend wurden anteilig Flächen dem privaten Grundstückseigentümer aus dem ehemals öffentlichen Bereich zugeordnet.

Im Bereich der verkehrlichen Anbindung der Bauertrift im Süden werden die vorhandenen Verkehrsanlagen genutzt. Diese wurden verkehrsgerecht ausgebaut und dienen der Ein- und Ausfahrt im südlichen Bereich des Plangebietes.

Für die Herstellung der neuen öffentlichen Verkehrsflächen sind keine privaten Grundstücksflächen erforderlich. Im Bereich der Planstraße B ist ein vollständiger Ausbau der Einbahnstraße erforderlich. Im Bereich der Planstraße C sind keine weiteren Ausbauten erforderlich. Auf die Umsetzung der ursprünglichen Absicht, von der Planstraße C in die Planstraße B überzugehen, wurde verzichtet. Das Erschließungskonzept wurde geändert. Die Planstraße B wurde in östliche Richtung verschoben. Somit verbleibt die Planstraße C in ihrem jetzigen Ausbau. Inwiefern das Grundstück E über die Planstraße C angebunden werden kann, ist abschließend zu klären. Eine entsprechende Parzellierung, die eine Anbindung berücksichtigt, ist ohne Normcharakter dargestellt.

Darüber hinaus ist die verkehrliche Anbindung der Grundstücke A bis E gesichert. Insbesondere für die Grundstücke B, C, D und E ist die Anbindung über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgesehen, die dauerhaft zu sichern sind und deren Bereitstellung zwischen den privaten Grundstückseigentümern und der Gemeinde abzuklären ist. Hier ist

insbesondere bei den Grundstückszufahrten für die Grundstücke B und C darauf zu achten, dass die festgesetzten oder dargestellten Wurzelschutzbereiche je nach Schutzanspruch der Bäume beachtet werden. Entsprechend breit wurden die Zufahrtsbereiche vorgehalten und gesichert.

Die technische Ausbauplanung wird unabhängig und parallel zur Aufstellung des Bauleitplanes mit der zuständigen Behörde durch das beauftragte Ingenieurbüro abgestimmt. Dies gilt insbesondere für die Anbindung des Plangebietes an die K 18. Die Planungsunterlagen für die Anbindung sind an den Fachdienst Bau- und Gebäudemanagement zur Genehmigung einzureichen; dies betrifft maßgeblich die Anbindung des Schiefmurschlages an die Kreisstraße 18.

Der Landkreis⁹ hat in einer erneuten Stellungnahme Anforderungen für den Fall mitgeteilt, dass vorhandene Anbindungen an die Kreisstraße umgeplant werden. Es betrifft die Erschließungsstraßen Bauertrift und Schiefmurschlag. Sofern eine Umplanung der verkehrlichen Anbindung der Gemeindestraßen an die Kreisstraße erfolgt (K18) sind die Planunterlagen für die Anbindung an den Fachdienst Kreisinfrastruktur einzureichen. Auch in seiner Stellungnahme zum erneuten Entwurf hat der Landkreis auf die Erfordernisse hingewiesen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Kreisstraße 18 (Häuslerberg) hat der Landkreis hingewiesen, dass die Anbindung der Planstraße D an die Kreisstraße ausgebaut wird. Diese Anbindung wurde in die Planung des Landkreises aufgenommen und soll mit ausgebaut werden. Hier läuft das Planfeststellungsverfahren. Das Planfeststellungsverfahren tritt an die Stelle der Planfestsetzungen und Ziele der Gemeinde. Die sonstigen Genehmigungsvorbehalte bleiben unberührt.

Die Ausführungsunterlagen für die öffentliche Erschließungsstraße sind gemäß § 10 Straßen- und Wegegesetz M-V der Straßenaufsichtsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.¹⁰

11. **Immissionsschutz**

Zur Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die UmweltPlan GmbH, Stralsund, vorgenommen. Hierfür wurden die Belange des Schallschutzes hinsichtlich einer Vereinbarkeit des Schutzanspruches des geplanten allgemeinen Wohngebietes mit einer Sicherung des nördlich gelegenen Gewerbestandortes betrachtet. Die schalltechnische Untersuchung ist dieser Begründung als separates Dokument beigelegt.

Für die Untersuchung wurden mittels Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 Emissionskontingente berechnet. Die für die Untersuchung maßgeblichen Immissionsorte innerhalb des Plangebietes wurden anhand des städtebaulichen Konzeptes (Arbeitsstand 30.06.2020) gewählt. Darüber hinaus wurden zur Ermittlung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Gewerbestandortes auf die Bestandsbebauung in der Umgebung des

⁹ Landkreis Nordwestmecklenburg als Straßenbaulastträger, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 17.03.2023

¹⁰ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Straßenaufsichtsbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 18.03.2021

Plangebietes auch Immissionsorte außerhalb des Plangebietes bestimmt. Hierfür wurden Luftbilder und ALKIS-Daten genutzt.

In einem ersten Schritt erfolgte die Ermittlung der Emissionskontingente für zwei Varianten der gewerblich genutzten Fläche nördlich des Plangebietes. Neben einer nach der Abgrenzung im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Plan Nr. 1 der Gemeinde Warnow flächig minimierten Variante des Gewerbestandortes wurde auch eine Variante untersucht, die die derzeit gewerblich genutzten Bereiche des Standortes sowie mögliche zukünftige Nutzungsabsichten berücksichtigt. Die ermittelten Emissionskontingente stellen eine Verträglichkeit zwischen gewerblicher Nutzung und den angrenzenden bestehenden sowie geplanten Wohnstandorten sicher und könnten gegebenenfalls in einem zukünftigen, separatem Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der Gewerbeflächen festgesetzt werden.

In einem zweiten Schritt wurden die real existierenden Emissionsvorgänge des Gewerbestandortes auf Grundlage von Betreiberangaben in das schalltechnische Modell aufgenommen. Derzeit finden demnach die gewerblichen Aktivitäten hauptsächlich in der Zeit von 7:00 Uhr bis 19:00 Uhr statt. Im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) sowie sonntags finden keine Aktivitäten statt. Die daraus resultierenden Teilbeurteilungspegel werden mit denen aus dem ersten Schritt verglichen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass durch die gegenwärtige, gewerbliche Nutzung des Geländes schädliche Umwelteinwirkungen, Beeinträchtigungen und Belästigungen sowohl für die Bestandsgebäude als auch für die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Die berechneten Beurteilungspegel unterschreiten die Richtwerte nach TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten. Für die ermittelten Immissionsorte innerhalb des Plangebietes wird der Richtwert im Zeitbereich Tag deutlich unterschritten. Die ermittelten theoretisch möglichen Emissionskontingente werden nicht ausgeschöpft.¹¹

¹¹ UmweltPlan GmbH, Stralsund: 5. Änderung von FNP und B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Warnow; Schalltechnische Untersuchung (Stand: August 2020)

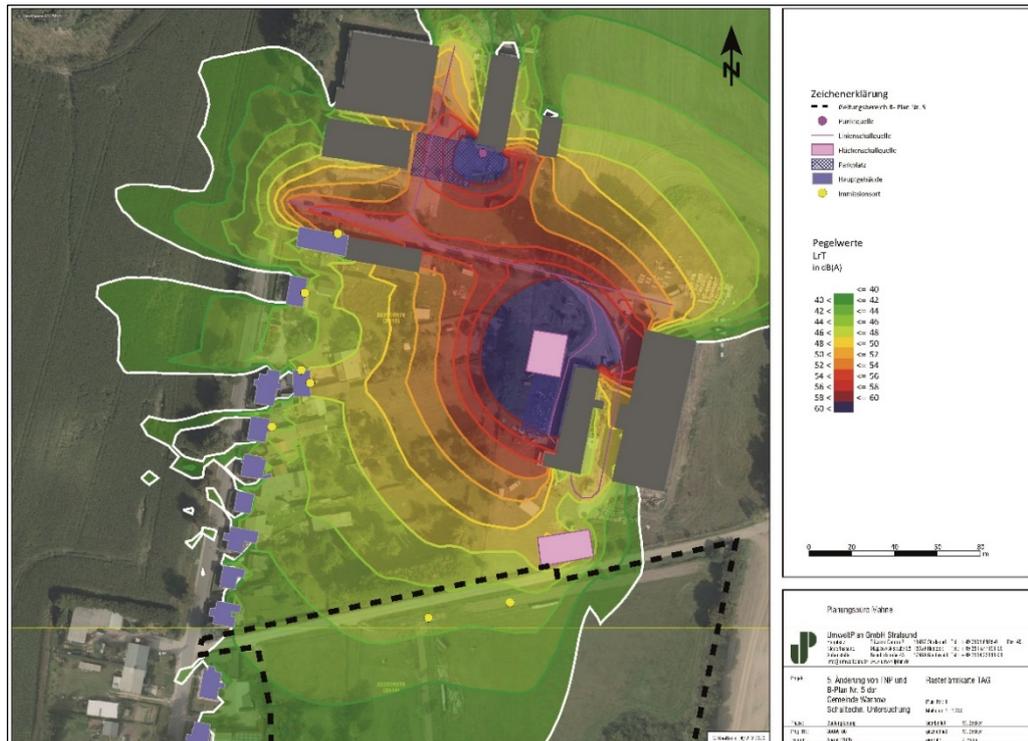


Abb. 8: Rasterlärmkarte Tag (ohne Maßstab), Immissionsorte (gelb) und Pegelwerte LrT in dB(A) (dunkelblau bis dunkelgrün) (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH, Stralsund, Stand: August 2020)

Eine Konfliktlösung der von der unteren Immissionsschutzbehörde vorgetragen Belange von heranrückender Wohnbebauung an einen gewerblich genutzten Standort wurde im weiteren Planverfahren herbeigeführt. Die privaten Belange der ansässigen Gewerbebetriebe werden hierbei berücksichtigt.

Die Gemeinde Warnow verfügt über einen rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Fa. Günter Schröder – Isolierbaustoffe – ehemaliger LPG-Stützpunkt der Gemeinde Warnow“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch Genehmigungsfiktion und ortsübliche Bekanntmachung am 02.07.1998 in Kraft getreten. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.12.2022 einem Verfahren zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes grundsätzlich zugestimmt. Die Realisierung einer Bitumentränkanlage kann mangels Vorhabenträger nicht mehr umgesetzt werden.

Unter Bezug auf die Stellungnahme des Landkreises vom 18.03.2024 stellt die Gemeinde Warnow klar, dass kein neuer Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 aufgenommen wird und somit das Ziel zur Errichtung einer Bitumentränkanlage nicht mehr umgesetzt wird. Somit sind die Annahmen aus dem Schallgutachten bestätigt.

Die beabsichtigte Bitumentränkanlage wird auch nicht mehr umgesetzt. Auf dem Grundstück sind bereits gewerbliche Ansiedlungen anderer Art (ohne Klärung der Rechtmäßigkeit ihrer Ansiedlung innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglich aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Bitumentränkanlage) vorhanden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der Standort in Richtung einer Bitumentränkanlage nicht mehr reversibel. Damit ist die Sachlage für die Bedenken ausgeräumt. Die schalltechnische Untersuchung geht von einer Verträglichkeit der Wohnnutzung mit der vorhandenen

gewerblichen Nutzung aus. Die Regelung für den gewerblichen Bereich erfolgt außerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5.

Eine Umsetzung der Zielsetzungen des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht mehr gegeben. Ein Vorhabenträger steht nicht zur Verfügung und insofern mangelt es an der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nicht in der im Durchführungsvertrag verankerten Frist realisiert, sodass die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll. Im Aufhebungsverfahren ist dann die neue planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage darzustellen.

Es stellt sich die Sachlage so dar, wie auch im Gutachten bewertet. Gewerbliche Nutzungen und die geplante Wohnnutzung sind im Rahmen der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung möglich. Dabei wurden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen bewertet. Auf dem Grundstück sind gewerbliche Ansiedlungen in dem im Gutachten dargestellten Rahmen durchaus realisierbar. Zukünftige gewerbliche Nutzungen haben gemäß TA Lärm die Schutzansprüche des allgemeinen Wohngebietes dann zu berücksichtigen.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden.¹²

Unter Bezugnahme auf das Stellungnahmeverfahren und die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde stellt die Gemeinde klar, dass eine Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mangels Vorhabenträger nicht mehr möglich ist und der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages mit einem neuen Vorhabenträger bzw. der Eintrag eines Vorhabenträgers in den bisherigen Durchführungsvertrag nicht vorgesehen ist. Somit ist von einer Vereinbarkeit der Ziele der Gemeinde mit der örtlichen Situation und dem Planungsrecht auszugehen. Die Wohnbebauung berücksichtigt den derzeitigen Stand der Nutzungen und der vorhandenen gewerblichen Nachbarschaft. Die Verträglichkeit der bestehenden gewerblichen Nutzung mit der beabsichtigten Wohnbebauung ist gegeben. Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde aus den laufenden Planverfahren ist der Verfahrensdokumentation beigelegt.

12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt, welcher durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, erarbeitet wurde (Stand: 04.08.2020). Es erfolgte eine Begutachtung des Plangeltungsbereiches in Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und

¹² Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme zum Entwurf vom 25.02.2021

Amphibien (siehe Gliederungspunkt 17.6 der Begründung), die zu berücksichtigen sind und als Hinweise im Text Teil-B berücksichtigt werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigelegt.

13. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereitet die Gemeinde ihr Konzept zur Bebaubarkeit der Flächen unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen an die Ver- und Entsorgung vor. Die Grundsätze für die zukünftige Erschließung des Gebietes werden geregelt. Unter Bezugnahme auf die verschiedenen Medien der Ver- und Entsorgung ist zur Sicherung der Erschließung die Erschließungsvereinbarung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

Insbesondere der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat auf diesen Erschließungsvertrag vor Durchführung der Maßnahmen verwiesen und darauf hingewiesen. Die Gemeinde hat dies entsprechend berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Regelung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Baulasten für den Fall der Ausführung zu gewährleisten. Die Gemeinde differenziert hier zwischen den Grundstücken in 1. Reihe und Grundstücken in 2. Reihe, für die die Erschließung erst im Bedarfsfall abgesichert wird. Die Baulasten werden erst nach entsprechender Regelung eingetragen. Vorsorglich wird darauf geachtet, dass die Trassen von Bepflanzungen freigehalten werden. Deshalb werden auch entsprechende Rodungen vorgenommen. Der Zweckverband verweist auf die Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages bzw. Erschließungsvertrages ist auch der Rückbau von Leitungen auf den Bestandsgrundstücken, siehe hierzu das WA3-Gebiet, abzustimmen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger in Bezug auf die Verlegung und Umverlegung von Medien und den damit im Zusammenhang verbundenen Bodenabtrag und Tieferlegungen sind entsprechend abzustimmen und einzuhalten.

Für alle Versorger gilt, dass entsprechende Baulasten im Bedarfsfall berücksichtigt werden, sofern die Leitungen nicht im öffentlichen Bereich eingebracht werden. Anforderungen an den Bestand von Leitungen und Anlagen sind bei der technischen Planung und Vorbereitung des Vorhabens zu berücksichtigen. Bei Bepflanzungen sind die vorhandenen und geplanten Anlagen der Ver- und Entsorgung zu beachten. Vorhandene Leitungsbestände dürfen nicht beeinträchtigt werden. Für einzelne Ver- und Entsorger gelten die Anforderungen an den Anschluss- und Benutzungszwang.

13.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Warnow erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG).
Trinkwasserschutzzonen sind nicht berührt.

Gemäß Stellungnahmen des ZVG¹³ muss für die Umsetzung der geplanten Bebauung der vorhandene Leitungsbestand erweitert werden. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem ZVG abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

Derzeit befindet sich die vorhandene Versorgungsleitung auf Privatgrundstücken. Eine Neuverlegung in den öffentlichen Bereich (Kreisstraße) ist geplant. Daher ist für das Plangebiet eine neue Versorgungsleitung mit entsprechenden Hausanschlüssen im Wegegrundstück von der Straße „Bauerntrift“ zum „Schiefmurschlag“ zu verlegen. Die Trinkwasserversorgungsleitung auf den hinterliegenden Grundstücken der Grundstücke am Häuslerberg ist aufzunehmen und die Grundstücke am Häuslerberg sind direkt über eine neue Trinkwasserleitung von der Kreisstraße anzubinden. Da die Umverlegung nicht unmittelbar erfolgt, wurde ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Die Gemeinde hat eingeschätzt, dass spätestens in fünf Jahren eine Verlegung der Trinkwasserleitung realisiert werden kann und eine Bebauung der privaten Grundstücke möglich ist. Sollte eine Neuverlegung der Leitung in der Kreisstraße 18 nicht in dem angenommenen Zeitraum realisiert werden können, wäre eine alternative Möglichkeit für die Leitungsumverlegung zu suchen und umzusetzen. Entsprechende öffentliche Flächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden in ausreichendem Umfang festgesetzt.

Die technische Planung wird mit dem ZVG vor Satzungsbeschluss abgestimmt. Die städtebaulichen Verträge und Erschließungsverträge werden vor Satzungsbeschluss mit dem ZVG vereinbart.

13.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Warnow erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig. Zur Erschließung des Gebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung mit dem ZVG notwendig. Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen.

Gemäß Stellungnahmen des ZVG¹⁴ ist die Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich über Anlagen des ZVG gesichert. Der vorhandene Leitungsbestand muss dafür erweitert werden. Sollte aufgrund der geringen Sohlhöhe am vorgesehenen Anschlussschacht F6003S1060 eine Einleitung des Schmutzwassers über den „Schiefmurschlag“ erforderlich werden, wird ein zusätzlicher Speicher am Pumpwerk Häuslerberg notwendig.

Die technische Planung wird mit dem ZVG vor Satzungsbeschluss abgestimmt. Die städtebaulichen Verträge und Erschließungsverträge werden vor Satzungsbeschluss mit dem ZVG vereinbart.

¹³ Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 07.06.2019, zum Entwurf vom 09.03.2021, zum erneuten Entwurf vom 20.02.2023

¹⁴ Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 07.06.2019, zum Entwurf vom 09.03.2021, zum erneuten Entwurf vom 20.02.2023

13.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bereich des Plangebietes nicht möglich.¹⁵ Für das Plangebiet wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserableitung erstellt.¹⁶ Dabei wurden verschiedene Varianten zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers betrachtet. Die Gemeinde Warnow hat sich hierbei für die Umsetzung der Variante 2 entschieden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den geplanten Regenwasserkanal in der Kreisstraße 18 (Häuslerberg) ist nicht möglich, somit ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in südliche Richtung in das Gewässer II. Ordnung 0:War8/1 (Variante 2) vorgesehen. Eine dafür notwendige, unterirdische Leitungstrasse ist in der Planzeichnung als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des ZVG zu belastende Fläche innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Außerhalb des Plangebietes stehen öffentliche Flächen zur Verfügung. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Durch das beauftragte Ingenieurbüro wurde der Nachweis erbracht, dass über einen offenen Graben über das Flurstück 46 der Flur 2 der Gemarkung Warnow die Voraussetzungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen und somit auch die Anforderungen der unteren Wasserbehörde und des Zweckverbandes Grevesmühlen erfüllt werden können.

Die Einleitung von dem aus dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wurde mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ abgestimmt. Die Einleitstelle und die Einleitmenge wurden angegeben sowie der erforderliche hydraulische Nachweis erbracht.¹⁷

Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis bildet die Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für den Zweckverband Grevesmühlen, Karl-Marx-Straße 7-9, 23936 Grevesmühlen, zu den Antragsunterlagen des beauftragten Ingenieurbüros vom 16.06.2023 liegt vom 26. Juli 2023 vor.

Es liegt die Erlaubnis zur Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser aus der Entwässerung des B-Planes Nr. 5 „Zum Steinberg“ in das Gewässer II. Ordnung 11:War/8 vor. Der Umfang der Gewässerbenutzung beträgt $Q_{\max} = 94,2$ l/s.

Die örtliche Lage der Gewässerbenutzung bezieht sich auf das Flurstück 46 der Flur 2 mit gesondert und konkret angegebenen Koordinaten im Bescheid für Flächen der Gemarkung Warnow in der Gemeinde Warnow im Landkreis Nordwestmecklenburg für das Gewässer 11:War/8. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet gesammelt und über einen Sandfang mit Tauchwand dem neu herzustellenden Gewässer 11:War/8 zugeführt. Es fließt im Quergefälle und Längsgefälle nach den angeordneten Straßeneinläufen zu. Die Anschlussleitungen binden an die Hauptleitung in den Erschließungsstraßen an. Alle Grundstücke sind durch Anschlussleitungen an die zentrale Niederschlagsentwässerung angebunden.

Im Bescheid der unteren Wasserbehörde vom 26. Juli 2023 an den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen

¹⁵ Geotechnischer Bericht, IGU mbH, Stand 17.10.2019

¹⁶ Konzept Niederschlagswasserableitung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Stand: November 2018, ergänzt um Bericht zum Gewässerausbau vom März 2023 und um Erläuterungsbericht zum Erschließungskonzept vom September 2023

¹⁷ Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“, Stellungnahme zum Entwurf vom 21.02.2021

sind Nebenbestimmungen und Hinweise enthalten. Der Bescheid wird begründet.

Auf der Ebene der Bauleitplanung wird die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers als gesichert angesehen. Die weiteren Vorbereitungen sind gemäß Stand der Technik und der Regelwerke auszuführen. Dies wird durch die Gemeinde Warnow vorausgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen gemäß Bescheid der unteren Wasserbehörde obliegt den nachfolgenden technischen Planverfahren, der Ausführungsplanung und der Ausführung der Maßnahmen.

Die erforderlichen Abstimmungen sind entsprechend der Entscheidung der Gemeindevertretung während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zu führen. Bis zum Satzungsbeschluss ist die grundsätzliche Realisierbarkeit der technischen Lösung der Niederschlagswasserbeseitigung darzustellen.

Die technische Planung wird mit dem ZVG vor Satzungsbeschluss abgestimmt. Die städtebaulichen Verträge und Erschließungsverträge werden vor Satzungsbeschluss mit dem ZVG vereinbart.

13.4 Brandschutz/ Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG M-V) 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. Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes liegt der Löschwasserbedarf für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mindestens bei 48 m³/h über 2 Stunden. 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.

Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen. Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten absichern. Aus dem Hydranten Warnow, Bauerntrift F6003-5001 können keine 48m³/h zur Verfügung gestellt werden. Der vorhandene Hydrant kann nur ergänzend im Bedarfsfall für Löschwasserzwecke genutzt werden.¹⁸

Die Gemeinde wird zur Sicherung des Grundschutzes eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 100m³ innerhalb des Plangebietes errichten, um für den Bedarf von 48 m³/h über 2 Stunden für den Grundschutz sicherzustellen. Die Lage der Löschwasserzisterne und die zugehörige Feuerwehraufstellfläche sind in der Planzeichnung dargestellt. Die zur Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes notwendige Löschwasserzisterne wird mit Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt,

¹⁸ Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 07.06.2019, zum Entwurf vom 09.03.2021, vom 20.02.2023 zum erneuten Entwurf

gespeist. Bautechnisch sind hier erhöhte Anforderungen wie Sandfangabscheider und Feststoffrückhaltung notwendig.¹⁹

Die Vorgehensweise wurde auch im Rahmen der Beteiligung mit dem erneuten Entwurf abgestimmt.²⁰ Die konkrete Bewertung der Vorgehensweise der Gemeinde Warnow unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 11.02.2021 ist im Beteiligungsverfahren zum erneuten Entwurf nicht erfolgt. Die Gemeinde hält an ihrer beabsichtigten Vorgehensweise fest. Die Kombination der Löschwassermöglichkeiten durch Entnahme aus dem Hydranten und der Entnahme aus der Zisterne gewährleistet die Sicherung des Grundschutzes für 48 m³/h über 2 Stunden.

13.5 Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Warnow wird durch die E.DIS Netz AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der E.DIS Netz AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Eine Umverlegung der vorhandenen Freileitung ist erforderlich und ist vorgesehen.

Im Planverfahren zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow liegt erstmals eine Stellungnahme seitens der E.DIS Netz GmbH vom 20.03.2023²¹ vor. Diese wird zu den Verfahrensunterlagen genommen. Zu dem Anfragebereich wird Stellung bezogen. Auf eine örtliche Einweisung wird orientiert. Durch die Gemeinde Warnow ist die Leitungsumverlegung und Erdverlegung vorgesehen. Abstimmungen hierzu erfolgen mit der E.DIS im Rahmen der technischen Planung.

Im öffentlichen Bereich sind hierfür aus Sicht der Gemeinde Warnow hinreichend Flächen vorhanden. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit der E.DIS Netz AG abzuschließen. Unter Berücksichtigung der konkreten Leistungsbedarfsermittlung werden die Anschlussmodalitäten im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung des Vorhabens mit der E.DIS Netz AG abgestimmt.

Vor Satzungsbeschluss ist die Vereinbarung mit der E.DIS Netz GmbH entsprechend abzuschließen und im Rahmen der technischen Vorbereitung und Planung sowie Ausführung umzusetzen. Die Anforderungen der E.DIS sind in der Stellungnahme dargestellt, die den Verfahrensunterlagen beigelegt wird. Es wird Bezug genommen auf das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen.

Die Gemeinde hat die Leitungsverläufe mit der E.DIS abgestimmt. Die Leitungsverläufe sind außerhalb der Baubereiche der allgemeinen Wohngebiete vorgesehen. Die Leitungsverläufe sind entsprechend zu sichern. Für ggf. zeitweilige Eingriffe entsteht kein zukünftiges Ausgleichserfordernis.

13.6 Gasversorgung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die Hanse Gas GmbH mitgeteilt, dass keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich vorhanden sind. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens und in der nachgelagerten technischen Planung werden Abstimmungen mit der Stadtwerke Grevesmühlen

¹⁹ Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 07.06.2019, zum Entwurf vom 09.03.2021, vom 20.02.2023 zum erneuten Entwurf

²⁰ Stellungnahme der Stadt Grevesmühlen vom 10.02.2023

²¹ Stellungnahme E.DIS vom 20.03.2023

GmbH geführt. Die Gemeinde Warnow orientiert auf eine Energieversorgung ohne Anwendung von Gas. Hier sind alle Möglichkeiten der regenerativen Energieerzeugung zu nutzen. Im Rahmen des Planverfahrens hat die Gemeinde Abstimmungen mit den für übergeordnete Haupttransportleitungen zuständigen Versorgungsunternehmen geführt. Hauptleitungen sind nicht zu beachten. In der nachgelagerten technischen Planung sind diese Anfragen für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes an die zuständigen Versorgungsunternehmen zu stellen.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der GDMcom im Planverfahren nimmt die Gemeinde Warnow einen Hinweis zu Hauptleitungen auf, auch wenn keine Anlagen der beteiligten Anlagenbetreiber berührt sind. Betroffenheiten für den Ausbau der Vorflut werden im Rahmen der technischen Planung gesondert mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt. Eine Inanspruchnahme des BIL-Portals ist nicht gesondert erfolgt. Durch die GDMcom wurden sowohl der Planbereich als auch der Grabenverlauf in der Stellungnahme korrekt dargestellt. Somit entbehren sich aus Sicht der Gemeinde weitere Prüfungen zu diesen Belangen.

Die zu Planzwecken gereichten Unterlagen zu Leitungsverläufen werden der Verfahrensdokumentation beigelegt. Hauptleitungen befinden sich im öffentlichen Bereich. Die erforderlichen Leitungsschutzanweisungen sind zu beachten.

13.7 Telekommunikation

Die Gemeinde Warnow ist an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Telekom vorhanden, der vermutliche Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen für Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausreichend Raum zur Verfügung steht. Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Die detaillierte Ausformung erfolgt im Rahmen der technischen Planung. Die Telekom ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beteiligen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger notwendig. Dies erfolgt im nachgelagerten Verfahren der Erschließungsplanung.

Die in den Stellungnahmeverfahren gereichten Pläne werden zu den Verfahrensunterlagen genommen. Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Hauptleitungen im öffentlichen Bereich liegen werden. Vom Grundsatz her sind ausreichend Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Für sämtliche Vorbereitungen ist der erforderliche zeitliche Vorlauf zu berücksichtigen. Ausbaupläne sind für den Fall zur Verfügung zu stellen, dass die Versorgung durch die Telekom erfolgt. Die Erschließungsvereinbarungen mit der Telekom erfolgen im Bedarfsfall im Rahmen der nachfolgenden technischen Vorbereitung. Die Gemeinde verzichtet bewusst auf eine abschließende Regelung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Bestandsanlagen sind zu berücksichtigen.

13.8 Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 05.11.2015 einzuhalten. Die Baugrundstücke sind über öffentliche Erschließungsstraßen erreichbar. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag

sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Für die rückwärtigen Grundstücke sind entsprechende Müllbehältersammelplätze im Einmündungsbereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Das vorhandene und geplante Straßennetz lässt eine Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen grundsätzlich zu.²²

Der Abfallwirtschaftsbetrieb hatte mitgeteilt, dass folgende Anforderungen gelten:

- 3 bis 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 Tonnen. Die Straßen müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
- Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (RASt 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.
- Die Anwohnerstraßen ohne zu erwartenden Gegenverkehr (Einbahnstraßen) sind mit Mindestfahrstraßenbreite von 3,55 m vorzusehen. Kann Gegenverkehr nicht ausgeschlossen werden, liegt diese bei 4,75 m. Die Gemeinde geht hier von den Anforderungen gegenseitiger Rücksichtnahme aus und wählt das geringere Mittel und Maß. Dies ist mit der technischen Planung abgestimmt.
- Zur sicheren Befahrung bedarf es einer lichten Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m zuzüglich Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht im Lichtraumprofil sein.
- Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch für den Fußgängerverkehr entstehen.

14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine Fläche von ca. 3,92 ha. Es ergibt sich somit folgende Flächenverteilung:

Tab. 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ WA 1	7.898,10	22.578,50
▪ WA 2	7.499,80	
▪ WA 3	4.680,30	
▪ WA 4	2.500,30	
Grünflächen		
▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese, öffentlich	818,70	818,70
Straßenflächen		
▪ Mischverkehrsflächen als Planstraße A	936,50	3.771,70
▪ Planstraße B	1.184,00	
▪ Planstraße C	315,50	
▪ Planstraße D	1.335,70	

²² Landkreis Nordwestmecklenburg, Abfallwirtschaftsbetrieb, Stellungnahme zum Entwurf vom 18.03.2021

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Ausgleichsflächen ▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit lfd. Nr., hier: Nr. 1 ▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit lfd. Nr., hier: Nr. 2 ▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß Bodenordnungsverfahren (BOV)	6.945,30	
	3.671,70	12.006,00
	1.389,00	
Gesamtfläche des Plangebietes		39.174,90

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 **Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge 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 – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

15.2 **Fläche für Maßnahmen BOV**

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Bodenordnungsverfahren (Fläche für Maßnahmen BOV) sind nachrichtlich übernommene Flächen (Maßnahmennummern: 9/A-8-1 und 9/A-10-2) gemäß dem Bodenordnungsverfahren.

16. Hinweise

16.1 **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 der 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (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.

Jeder, der in den Boden eingreift, ist zum vorsorgenden Bodenschutz gesetzlich verpflichtet. Der bislang weitgehend unbeeinflusste Boden des Baugrundstückes sollte so weit wie möglich geschont werden. Es wird empfohlen,

- den durch Baufahrzeuge befahrenen und/ oder zur Lagerung von Baustoffen genutzten Bereich zu minimieren und wirksam einzugrenzen (Bauzaun),
- den Mutterboden von befahrenen Bereichen zuvor beiseite zu nehmen und zur späteren Wiederverwendung geschützt zu lagern.

Informationsblätter zum Bodenschutz beim Bauen mit weiteren Empfehlungen sind u.a. hier erhältlich: <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

16.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

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

16.3 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.

16.4 Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gesondert anzuzeigen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige untere Wasserbehörde.

16.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

16.6 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der Brutvögel sollten die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind Gehölze im Vorfeld möglicher Fällungen ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

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.

Begründung

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden, um Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Die Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

16.7 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Der Ausgleich der entstehenden Eingriffe (mittelbare Beeinträchtigungen) in geschützte Biotope in Höhe von 6.312,33 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht durch interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, wird durch die Umsetzung von externen Maßnahmen im Gemeindegebiet erfolgen.

Die Flächen für externe Maßnahmen sind als generalisierte Darstellung der Zielsetzungen zu werten. Sie sind hinsichtlich des Umfangs zu realisieren. Hinsichtlich der Lage können im Zuge der Ausführung Anpassungen zur Lage erforderlich sein.

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 1) Anlage einer Baumreihe

Auf dem Flurstück 46, Flur 2 der Gemarkung Warnow sind auf einer Länge von 185,0 m Silber-Weiden (*Salix alba*) in einem Pflanzabstand von ca. 10,0 m und in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern und in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Die Bäume sind mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zum geplanten Gewässerrandstreifen anzupflanzen.

Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege lt. Maßnahmeblatt 2.12 der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

Auf dem Flurstück 46 Flur 2 der Gemarkung Warnow sind auf einer Länge von etwa 60 m Silber-Weiden (*Salix alba*) in einem Pflanzabstand von ca. 10 m und einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern und in geeigneter Art und Weise gegen Wildverbiss zu schützen. Die Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie zur Unterhaltungspflege laut Maßnahmeblatt 2.12 der Anlage 6 „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018“ sind umzusetzen.

Begründung

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und über eine Dreibockanbindung zu sichern. Die Bäume sind mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern.

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von ca. 10 m und mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zum geplanten Gewässerrandstreifen anzupflanzen. Die Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. Bei Bedarf kann ein einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung durchgeführt werden.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.12 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Als Bezugsfläche ist je Baum eine Grundfläche von 25 m² anzusetzen.

Durch die externe Kompensationsmaßnahme eKM 1 können rund 550 m² KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen.

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 2) Anlage einer extensiven Mähwiese

Auf dem Flurstück 46, Flur 2 der Gemarkung Warnow ist auf einer Fläche von 2.250 m² eine extensive Mähwiese mit einer Mindestbreite von 10,0 m durch Selbstbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die extensive Mähwiese maximal zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober). Das Mähgut ist jeweils von der Fläche zu entfernen. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der extensiven Mähwiese unzulässig.

Begründung

Abweichend zum Maßnahmenblatt 2.3.1 ist aufgrund der nährstoffreichen Ackerfläche auch im Rahmen der Unterhaltungspflege weiterhin jährlich eine zweischürige Mahd durchzuführen, um die Fläche weiterhin auszumagern und Dominanzgesellschaften zu verdrängen bzw. die Nährstoffe durch eine erhöhte Mahdfrequenz abzuschöpfen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen. Mit einer Maßnahmenfläche von 2.250 m² und einer festgesetzten Breite von 10 m wird die Mindestflächengröße von 2.000 m² und Mindestbreite von 10 m gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen. Die extensive Mähwiese dient ebenfalls als Gewässerrandstreifen für den künftigen Graben. Mit der Herstellung einer extensiv genutzten Mähwiese wird der Biotopverbund der nördlich und südlich gelegenen Hecken und Gehölzstrukturen ermöglicht.

Die Sicherung der anfallenden Kosten für die Pflege der extensiven Mähwiese (eKM2) erfolgt jährlich im Haushaltsplan der Gemeinde Warnow.

Mit den externen Kompensationsmaßnahmen können 6.398,75 m² KFÄ erbracht werden. Demnach ist der Eingriff vollständig ausgeglichen. Mit den externen Kompensationsmaßnahmen wird ein Überschuss von rund 86 m² KFÄ erbracht. Die rund 86 m² KFÄ können für andere Vorhaben in Anspruch genommen werden.

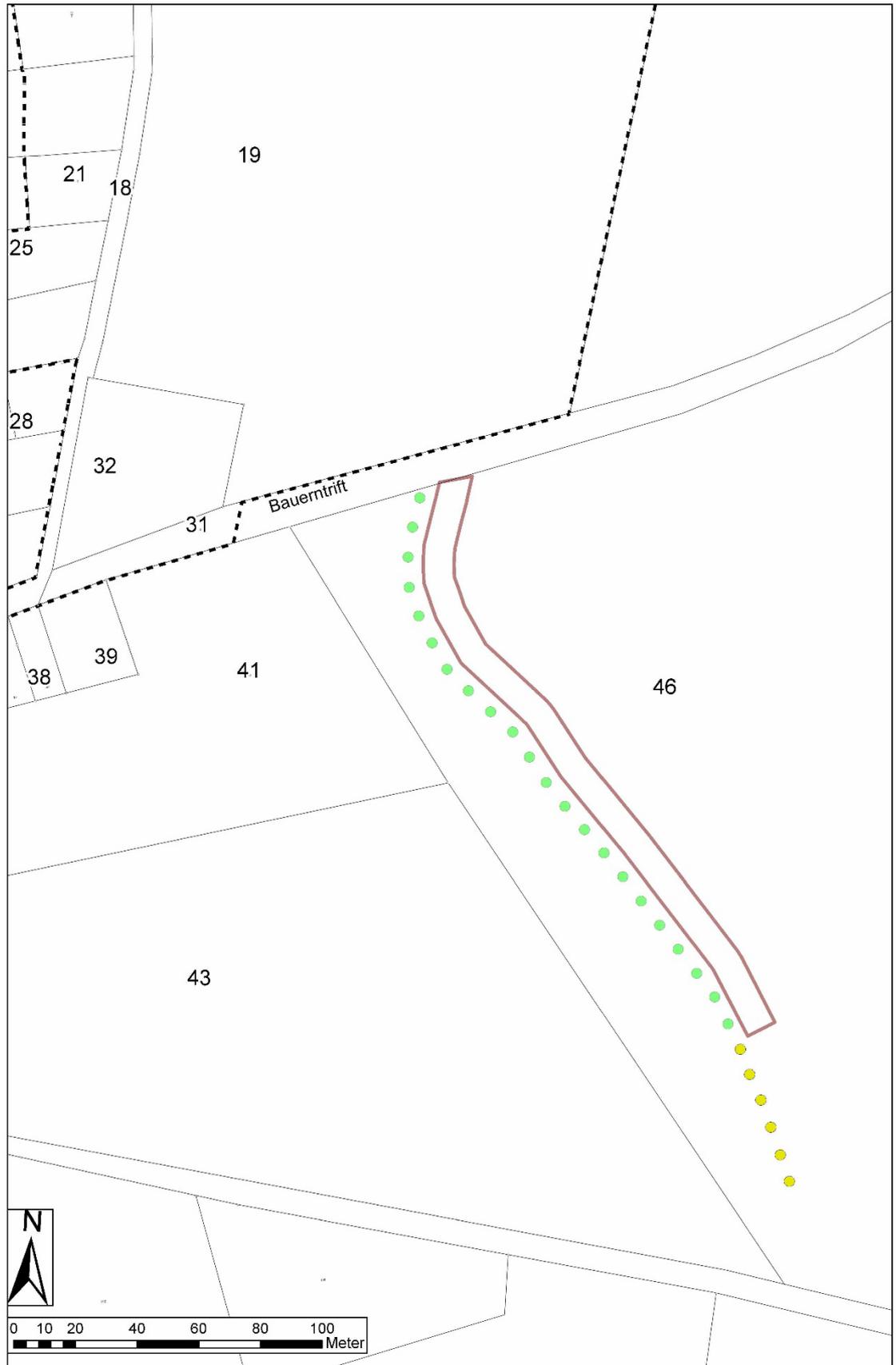


Abb. 9: Darstellung der Lage eKM1 und eKM2 (Gemarkung: Warnow, Flur: 2, Flurstück: 46 anteilig)

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 3)

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 3.1) Anlage einer extensiven Mähwiese

~~Auf dem Flurstück 204, Flur 2 der Gemarkung Warnow ist auf einer Fläche von 19.816,2 m² eine extensive Mähwiese durch Selbstbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.~~

~~Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der extensiven Mähwiese unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die extensive Mähwiese maximal zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Abweichend zum Maßnahmenblatt 2.3.1 ist aufgrund der nährstoffreichen Ackerfläche auch im Rahmen der Unterhaltungspflege weiterhin jährlich eine zweischürige Mahd durchzuführen, um die Fläche weiterhin auszumagern und Dominanzgesellschaften zu verdrängen bzw. die Nährstoffe durch eine erhöhte Mahdfrequenz abzuschöpfen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.~~

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 3.2) Anlage einer Feldhecke

~~Auf dem Flurstück 204, Flur 2 der Gemarkung Warnow ist auf einer Fläche von 828,8 m² bei einer Länge von 118,4 m und einer Breite von 7,0 m eine 3-reihige, freiwachsende Hecke mit Überschildung und beidseitigem Saumbereich anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:~~

Bäume:

~~Silber-Weide (*Salix alba*)~~

Sträucher:

~~Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*).~~

Begründung:

~~Für die Maßnahmen eKM 3.1 und eKM 3.2 werden die Anforderungen der erforderlichen Maßnahmenblätter der HzE, Anlage 6, beachtet; Maßnahmenblatt 2.2.1 und Maßnahmenblatt 2.3.1.~~

~~Aufgrund der Nähe zum angrenzenden FFH-Gebiet 2133-301 „Santower See“ werden Lagezuschläge beachtet.~~

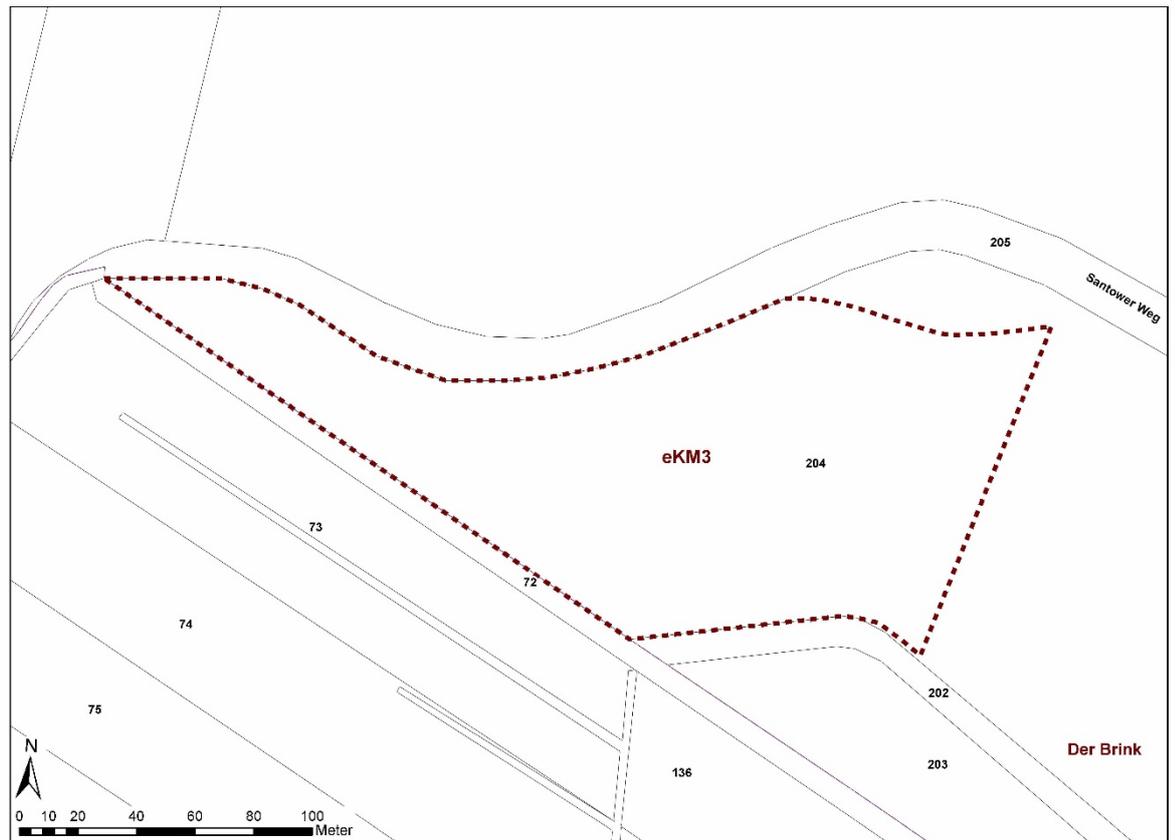


Abb. 10: Darstellung der Lage der eKM3 (eKM3.1 und eKM3.2, Gemarkung: Warnow, Flur: 2, Flurstück: 204 anteilig)

Externe Kompensationsmaßnahme als Ergänzung von eKM 1 und eKM 2 sowie Maßnahme eKM 3

Auf dem Flurstück 46 der Flur 2 der Gemarkung Warnow sind die Maßnahmen eKM 1 und eKM 2 um die Maßnahmen eKM 1-plus und eKM 2-plus zu ergänzen. Die Maßnahmen sind um die Anlage von Alleen und Baumreihen nach Maßnahme 2.12 der HzE auf einer Größe von 56 m² zu realisieren.

Die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese gemäß Maßnahme 2.31 der HzE ist auf einer Fläche von rund 13.135 m² anzulegen.

Die Feldhecken sind wegebegleitend anzulegen bzw. zu ergänzen nach Maßnahme 2.22 der HzE auf einer Flächengröße von rund 2.819 m².

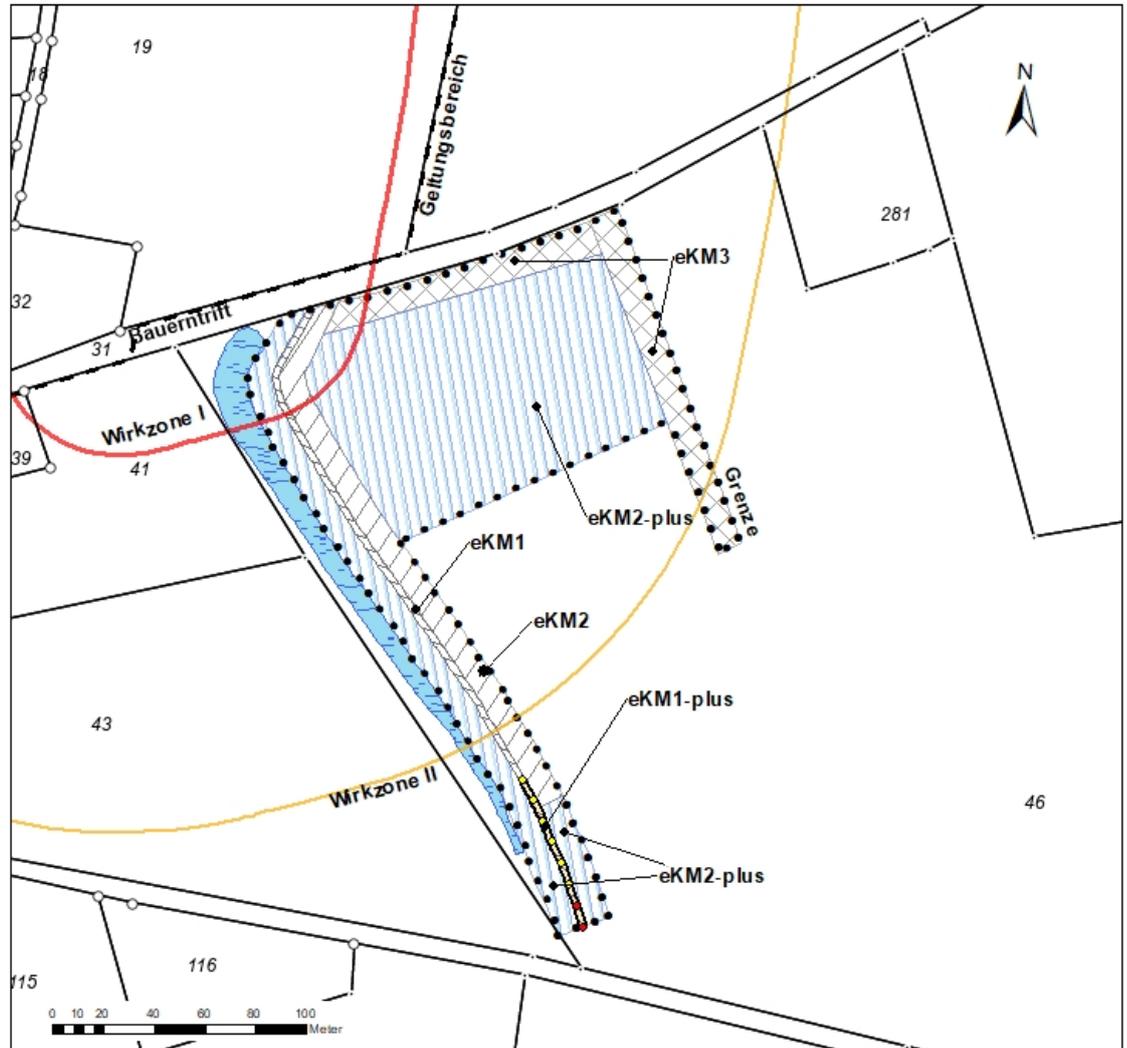


Abb. 11: Darstellung der Lage der eKM 1-plus, eKM 2-plus und eKM 3 (Gemarkung Warnow Flur 2 Flurstück 46-anteilig)

16.8 Rodungen und Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung der Grundstückszufahrten zu den hinterliegenden Grundstücken als teilversiegelte Fläche sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die Naturschutzgenehmigung für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich liegt mit Bescheid vom 26.11.2021 unter Aktenzeichen 63/66.4.314.21.211 vor. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten. Die Ausnahmegenehmigung zur Rodung des Baumes mit lfd. Nr. 2 liegt mit Bescheid vom 2024 unter Aktenzeichen vor. Die Ausgleichs- und Ersatzpflanzung ist als externe Ausgleichsmaßnahme innerhalb von eKM1 gesichert.

Für Rodungen innerhalb des Plangebietes wird die Anpflanzung von 4 Einzelbäumen erforderlich. Davon wird 1 Einzelbaum innerhalb der

Maßnahmefläche Nr. 1 umgesetzt. Die weiteren Ersatzpflanzungen sind außerhalb des Plangebietes zu realisieren auf der dafür festgesetzten Fläche. Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich werden 3 Ausgleichspflanzungen erforderlich, die außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich der nach NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume Nr. 29, Nr. 30 und Nr. 33 liegt die Ausnahmegenehmigung mit Bescheid vom2024 unter Aktenzeichen vor.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

16.9 Ökologische Baubegleitung

Gehölzschutz - Wurzelschutzbereich

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen auch Nebenanlagen im Wurzelschutzbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m. Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes.

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden, z.B. durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

16.10 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße herzustellen.

16.11 Hinweise für das WA4-Gebiet

Die Gemeinde Warnow hat für das WA4-Gebiet abweichend von den sonstigen Festsetzungen im Plangebiet die überbaubare Fläche nicht durch Baugrenzen angegeben. Die Gemeinde hat lediglich die GRZ vorgegeben. Insofern gelten hier die Anforderungen nach § 34 oder § 35 BauGB.

17. Wesentliche Auswirkungen der Planung

17.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Die vorliegende Planung schafft die Möglichkeit zur Entwicklung eines brachliegenden Grundstücks am nordöstlichen Rand des Ortes Warnow. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 1 begonnene und zwischenzeitlich zurückgenommene Entwicklung von Wohnbauflächen wird mit der Planung an dem neuen Standort fortgeführt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass sich die geplante Wohnnutzung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft bildet. Mit der Planung wird der Nachfrage nach Wohnraum im Segment des individuellen Eigenheimbaus und dem Eigenbedarf in der Gemeinde nachgekommen. Die Planung leistet einen verträglichen Beitrag zur Wohnraumversorgung und wird einen positiven Einfluss auf

Bevölkerungsentwicklung durch die Entwicklung der Dauerwohnnutzung in der Gemeinde haben.

17.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Bei der Planung handelt es sich um die Bebauung von derzeit unbebauten Wiesen- und Weideflächen/ Pferdekoppel zur Wohnraumversorgung in der Gemeinde. Die immissionsschutzrechtlichen Belange des nördlich angrenzenden Gewerbestandortes werden durch die Planung beachtet. Die Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen sind dementsprechend gering. Die schalltechnische Untersuchung geht von einer Verträglichkeit der Wohnnutzung mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung aus. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, von denen schädliche Immissionen ausgehen. Zukünftige gewerbliche Nutzungen haben gemäß TA Lärm die Schutzansprüche des allgemeinen Wohngebietes zu berücksichtigen. Die mit der Planung eröffneten Nutzungen fügen sich in den Siedlungszusammenhang ein, sodass von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzungen auszugehen ist. Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung städtebauliche Spannungen entstehen.

17.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl von Baugrundstücken sind keine relevanten Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe zu erwarten.

17.4 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an die örtlichen und überörtlichen Verkehrs- und Versorgungsnetze angeschlossen und kann durch die notwendigen Erweiterungen gut in die bestehende Infrastruktur eingebunden werden.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen, sodass das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen wesentlichen Lärmbeträchtigungen in der Umgebung führen wird. Es sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich. Ausbauabsichten des zuständigen Straßenbaulastträgers sind für die Kreisstraße 18, der Häuslerberg ist ein Teilstück der K 18, vorgesehen. Die Einmündungen in das Plangebiet (insbesondere die nördliche Einbindung) ist abzustimmen.

17.5 Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Eine Ausgleichspflicht besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Für die Bewertung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes können folgende Aussagen getroffen werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für großflächige Umnutzungen. Im westlichen Bereich des Plangebietes, der für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird, können gesetzlich geschützte Biotope ausgeschlossen werden. Andere Flächen innerhalb des Plangebietes stehen als Maßnahmeflächen und als Grünflächen zur Verfügung und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Biotopschutz wird dahingehend berücksichtigt,

dass durch die Planung kein direkter Eingriff in gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope erfolgt. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist von Funktionsbeeinträchtigungen auf gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope auszugehen. Die Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen) wurden ermittelt. Die Naturschutzgenehmigung liegt der Gemeinde mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 26.11.2021 vor.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in geschützte Biotope durch die Realisierung des Vorhabens sollen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) und auf dem gemeindeeigenen Flurstück 46 der Flur 2 Gemarkung Warnow umgesetzt werden. Für die externen Kompensationsmaßnahmen eKM1, Anpflanzung einer Baumreihe und eKM2, Anlage einer extensiven Mähwiese werden landwirtschaftliche Flächen in dem unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch genommen.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen Beeinträchtigungen in den Wurzelschutzbereich in den zum Teil auch gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand. Als Ausgleich für die Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich eines gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes wird eine Anpflanzung im Plangebiet festgesetzt. Die erforderliche Genehmigung liegt der Gemeinde mit Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 26.11.2021 vor.

Zusätzliche Beeinträchtigungen für ggf. in Aussicht genommene Rodungen werden bilanziert und im Planverfahren geregelt. Das Antragsverfahren nach § 18 ist entsprechend fortzuführen. Die optionale Rodung ist mit der Behörde im Rahmen des Planverfahrens abzustimmen.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens hatte der Landkreis auf die Bäume im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und deren Regelung verwiesen (Bauleitplanung). Darauf hat die Gemeinde dadurch reagiert, dass eine Rodung der Gehölze bewertet wird. Gleichwohl ist es die Absicht, die Bäume möglichst zu erhalten. Es soll eine optionale Möglichkeit sein, um im Bedarfsfall zu reagieren.

Um Beeinträchtigungen in den Wurzelschutz zu minimieren, wurde eine textliche Festsetzung getroffen, dass festgesetzte Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im festgesetzten/dargestellten Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau, herzustellen sind.

Durch die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Hecken und Anpflanzgeboten werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zusätzlich gemildert.

Durch die externen Kompensationsmaßnahmen eKM 3.1 und eKM 3.2 für die Anlage von extensiven Mähwiesen und einer Feldhecke auf dem Flurstück 204, Flur 2 der Gemarkung Warnow können die Versiegelungen auf der Fläche und die Funktionsverluste entsprechend kompensiert werden. Es handelt sich um eine externe Maßnahme, die aufgrund ihrer Lage zum FFH-Gebiet 2133-301 „Santower See“ zusätzlich positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden überprüft. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht betroffen, sofern die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen insbesondere bezüglich der Bauzeitenregelung für

Brutvögel beachtet werden. Diese Nachweise sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Auf Grundlage der Natura 2000 Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete und deren Schutzzwecke und Erhaltungszielen ergeben wird. Deshalb war eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Santower See“ (DE 2103-301) nicht erforderlich.

Schutzgut Boden und Fläche

Entsprechende den geologischen Karten befindet sich das Plangebiet im Bereich weichselglazialer Endmoränenausbildungen. Geschiebelehm und Geschiebemergel stellen die Hauptbodenart im Plangebiet dar.²³

Das Schutzgut Boden ist von der Planung direkt betroffen. Es wird die Versiegelung und Teilversiegelung von bislang unversiegelten Flächen vorbereitet. Diese Flächen schließen unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an und werden als Wiesen- und Weideflächen/Pferdekoppel genutzt. Zudem werden mit der Planung Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen beansprucht, die bisher nur der Hauptnutzung dienen und gärtnerisch genutzt werden. Es werden somit keine unberührten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt.

Der Bebauungsplan ermöglicht im Rahmen der festsetzten allgemeinen Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine Neuversiegelung durch Hauptbaukörper von maximal 6.780 m². Eine Bebauung mit Hauptgebäuden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist ausgeschlossen, dort sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Rahmen der textlichen Festsetzungen zulässig.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt etwa 50 - 100 mm/Jahr, in Teilbereichen geringfügig höher. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10,00 m. Die Bedeutung des Plangebietes für die Reservehaltung von Grundwasser wird, unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse, als mittel eingeschätzt. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für ein allgemeines Wohngebiet üblichen Wasserverbrauch zu rechnen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bereich des Plangebietes nicht möglich.²⁴ Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in südliche Richtung in das Gewässer II. Ordnung 0:War8/1 vorgesehen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

²³ Geotechnischer Bericht, IGU mbH, Stand 17.10.2019

²⁴ Geotechnischer Bericht, IGU mbH, Stand 17.10.2019

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser. Das Schutzgut Wasser wird im Ergebnis voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Klima und Luft

Im Plangebiet ist der Vegetationsanteil gering ausgeprägt. Durch die angrenzende Bebauung weisen die Flächen ein typisches Lokalklima in Siedlungsbereichen auf. Die begrenzenden Hecken und das Gewässerbiotop besitzen eine Bedeutung als Staubfilter und für die Frischluftentstehung und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet, sodass es lokal zu einer schnelleren Erwärmung und einer verringerten Luftfeuchte kommen kann. Die Veränderungen sind nicht als erheblich zu bewerten, da das Plangebiet für seine Umgebung keine besondere klimatische Bedeutung besitzt.

Durch die geplante Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Straße Häuslerberg nur unwesentlich erhöhen. Dabei handelt es sich überwiegend um Anwohnerverkehr. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet sind lokale Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas nicht auszuschließen, jedoch sind aufgrund der Flächengröße des Plangebietes keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine dörfliche Bebauung geprägt. Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Grünlandfläche ohne eine prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die vorhandenen Heckenstrukturen zur Abgrenzung der Fläche bleiben erhalten. Diese bilden eine natürliche Zäsur zur offenen Landschaft. Die neu ausgewiesene Baufläche befindet sich nordöstlich in Angrenzung an die Ortslage. Das charakteristische Siedlungsgefüge wird durch die Umsetzung der Planung und die Arrondierung der Ortslage ergänzt, die Wahrung des Ortsbildes wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. Diese orientieren sich an dem vorhandenen baulichen Bestand der Ortslage, sodass eine geringfügige nicht erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes möglich ist.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits erheblich vom Menschen beeinflusst, sodass die Umsetzung des Bebauungsplanes zu keinen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt voraussichtlich führen wird. Die Umsetzung der festgesetzten externen und internen Kompensationsmaßnahmen mit heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten kann sich in dem vorgesehenen Umfang positiv auf das Schutzgut auswirken.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb oder in relevanter Umgebung des Plangebietes bekannt. Ein vorsorglicher Hinweis bei möglichen Funden wurde berücksichtigt.

17.6 Kosten

Der Umfang der Kosten wird im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt und im Haushalt der Gemeinde Warnow beachtet.

Die entstehenden Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können durch Grundstücksverkäufe refinanziert werden. Die Folgekosten für die Gemeinde Warnow entstehen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen.

18. Fachgutachten

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 wurden folgende Fachgutachten und Untersuchungen erstellt. Die Fachgutachten sind jeweils als gesonderte Dokumente den Verfahrensunterlagen beigelegt.

- Konzept Niederschlagswasserableitung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Stand: November 2018
- Erläuterungsbericht, Gemeinde Warnow, B-Plan Nr. 1 für das Gebiet „Am Schulsteig“ – Gewässerausbau 11:WAR/8, Ingenieurbüro Möller, vom März 2023
- Erläuterungsbericht zum Erschließungskonzept, Gemeinde Warnow, Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Am Schulsteig“, Ingenieurbüro Möller, vom September 2023
- Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung von FNP und B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Warnow, UmweltPlan GmbH, Stralsund, Stand: August 2020
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: August 2020
- Natura 2000-Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Santower See“ (DE 2133-301), Planungsbüro Mahnel, Stand August 2020
- Geotechnischer Bericht Gemeinde Warnow Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Stand: 17.10.2019
- Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Warnow ist durch die Nähe zur Stadt Grevesmühlen ein attraktiver Wohnstandort. Es besteht in der Gemeinde Warnow die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten.

Die Gemeinde hat entschieden, eine für die Gemeinde verfügbare Fläche zur Sicherung des Eigenbedarfs für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Es handelt sich um die Fläche „Am Steinberg“, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 planungsrechtlich vorbereitet werden soll.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat auf der Grundlage des geltenden BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 bisher nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - durchgeführt.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]) ist § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz).

Die Gemeinde Warnow hatte die Verfahrensart nach § 13b BauGB gewählt (und einen Verfahrenswechsel vollzogen), um die vom Gesetzgeber eröffnete Möglichkeit, vorrangig Wohnbebauung umzusetzen, zu nutzen.

Im Planverfahren wird der 2. erneute Entwurf für die Beteiligung genutzt. Hierbei wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht enthält eine Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, die mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbunden ist. Es ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Wohngebiet „Am Steinberg“ wird von dem bisher nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführten Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren auf das zweistufige Regelverfahren umgestellt.

Zusätzlich zu den bisher erstellten Entwurfsunterlagen sind der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu erstellen.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Planungsziele bestehen im Folgenden:

- Absicherung des absehbaren und vordringlichen Bedarfs an Wohngrundstücken in der Gemeinde.
- Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung des Wohnbedarfs, da Flächen teilweise im Geltungsbereich derzeit teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

- Der Bebauungsplan entspricht den Grundzügen der baulichen Entwicklung der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan ist unabhängig anzupassen.

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

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Angrenzung an die vorhandene Bebauung hinter dem „Häuslerberg“ (K18) zwischen der Straße „Schiefmurschlag“ und „Bauertrift“.

Es werden überwiegend bisher unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Flächeninanspruchnahme ist erheblich. Es entstehen weitere zusätzliche Flächenversiegelungen. Die beabsichtigten Zielsetzungen und Festsetzungen sind in der Begründung-Teil 1 und im Text, Teil B, dargelegt. Der Bedarf an zusätzlichen Grund und Boden ist erheblich.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

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). 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.

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.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatschAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen

Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von besonderem Wert.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. **(Z)** (Programmsatz 6.1 (6) LEP M-V). Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Aus Sicht der Gemeinde wird das Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege „Santower See“ südlich des Plangebietes durch die Planung nicht nachteilig berührt.

Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. **(Z)** (Programmsatz 4.5 (2) LEP M-V). Hiervon ausgenommen sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen und Maßnahmen:

- die Ortslagen,
- in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen,
- die landesweit und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte einschließlich ihrer Erweiterungen,
- Linieninfrastrukturen des Verkehrs und der öffentlichen Versorgung,
- Maßnahmen des Hochwasser- und des Küstenschutzes,
- in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegte Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Bezüglich der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Wertzahl ≥ 50 geht die Gemeinde von keiner Raumbedeutsamkeit aus, da der gesamte Plangeltungsbereich unter 5 ha liegt. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,9 ha. Hiervon entfallen ca. 1,2 ha auf Ausgleichsflächen. Bei den Flächen mit einer Ackerwertzahl von ≥ 50 handelt es sich um Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes. Auf den Flächen sind mit der Planung überwiegend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, u.a. auch gemäß Bodenordnungsverfahren (BOV), vorgesehen. Lediglich im westlichen Randbereich gelegene Flächen mit einer Ackerwertzahl ≥ 50 sollen überbaut werden. Der Hauptteil der betroffenen Flächen bleibt damit auch künftig unversiegelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung

landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (Programmsatz 4.5 (3) (G) LEP M-V). Durch die Planung werden keine Ackerbauflächen für Wohnbebauung in Anspruch genommen, sodass die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht berührt werden.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Warnow befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Programmsatz 3.1.3 (1) (G) RREP WM). Es werden durch die Planung keine Ackerbauflächen für Wohnbebauung in Anspruch genommen, Belange der Landwirtschaft durch die Planung werden nicht berührt.

Die Gemeinde befindet sich in Angrenzung an das Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege „Santower See“ (Programmsatz 5.1 (4) (**Z**) RREP WM (nachrichtlich aus 5.1 (4) LEP)), welches durch die Planung aus Sicht der Gemeinde Warnow nicht nachteilig berührt wird.

Um den Verbrauch belebter Bodenfläche möglichst gering zu halten, gilt der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung versiegelter Flächen und Nutzungsbündelung sollen verstärkt auch im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatz- (Kompensations-) maßnahmen zur Anwendung kommen (Programmsatz 5.1.4 (2) (G) RREP WM).

Bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen die Belange des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Auf eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Erhaltung und Verbesserung lokaler Klimaverhältnisse sowie die Verminderung der Luft- und Lärmbelastung soll hingewirkt werden (Programmsatz 5.1.4 (3) (G) RREP WM).

4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft u. a. folgende Aussagen für die Gemeinde Warnow:

- Südlich der Ortslage Warnow ist ein Gewässer und im Uferbereich sind Grünland und Röhricht mit einer mittleren bis hohen (Bewertungsstufe 2) und teilweise hohen bis sehr hohen (Bewertungsstufe 3) Bewertung dargestellt.
- Im Gemeindegebiet sind überwiegend grundwasserbestimmte/staunasse Lehme/Tieflehme > 40 % hydromorph der Endmoräne zu finden. Die Bodenpotentiale werden mit hoch bis sehr hoch bewertet.
- Die Grundwasserneubildung wird überwiegend mit mittlerer Bedeutung (durchschnittlich 10-15%) eingestuft. Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine mittlere Bedeutung ($> 500 \leq 1.000 \text{ m}^2/\text{d}$).
- Hinsichtlich des Landschaftsbildpotenziales sind für den Gemeindebereich Warnow ein Gewässer mit der Bewertungsstufe hoch bis sehr hoch und eine markante Allee als wertvolles Landschaftsbildelement dargestellt. Nordöstlich ist ein Windenergiegebiet als störendes Landschaftsbildelement dargestellt.
- Als Maßnahmen sind die vorrangige Verbesserung der Wasserqualität für den Santower See sowie die (vorrangige) Strukturverbesserung naturferner Fließgewässerabschnitte und Wiederherstellung der Durchgängigkeit für den Tarnewitzer Bach genannt. Des Weiteren wird

die pflegende Nutzung von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorte aufgeführt.

- Es sind Bereiche mit besonderen Entwicklungserfordernissen vorhanden (Santower See).
- Es sind Bereiche mit guter Erschließung durch Wanderwege vorhanden.
- Die terrestrischen Naturräume sind durch Grundmoräne und Endmoräne geprägt.

Das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 kann in Vereinbarung mit den Grundsätzen und Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern gebracht werden. Detaillierte Zielsetzungen für das Plangebiet sind auch aufgrund der Maßstabsebene bedingt im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern nicht enthalten. Die allgemeinen Zielsetzungen können umgesetzt werden.

4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow keine weiteren Umweltziele formuliert. Für die Umgebung des Plangebietes werden folgende Umweltziele dargestellt:

- Durch die Gemeinde verläuft der Tarnewitzer Bach, der als ein bedeutendes Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10km²) mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig abweichenden sowie stark abweichenden Strukturgüte dargestellt ist.
- Südlich der Gemeinde Warnow befindet sich der Warnower See. Es handelt sich um einen See mit deutlicher Abweichung vom natürlichen Trophiestatus mit Nachweisen von lebensraumtypischen Makrophyten. Der Warnower See als bedeutender See (> 10 ha) hat ein naturnahes Seeufer.
- Südlich der Ortslage befinden sich Trocken- und Magerstandorte mit typischen Lebensgemeinschaften.
- Südlich der Ortslage Warnow befinden sich Flächen des Biotopverbundes im engeren Sinne „Santower See“ (254 ha) sowie Flächen eines Biotopverbundes im weiteren Sinne.
- Für den Tarnewitzer Bach sind die gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten sowie die vordringliche Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktion naturferner Fließgewässerabschnitte dargestellt.
- Für die sich südlich der Gemeinde befindenden offenen Trockenstandorte sind als Maßnahmen pflegende Nutzung von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorte aufgeführt. (Maßnahme T102).
- Für den Santower See wird als Maßnahme die vordringliche Verbesserung der Wasserqualität beeinträchtigter Seen angegeben. (Maßnahmen S101 und M108).
- Es sind Bereiche eines Raumes mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen und mit guter Erschließung durch Wanderwege vorhanden.

- Es sind Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologische Funktionen sowie mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen dargestellt.
- Im Tarnewitzer Bach befinden sich Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Zielartenvorkommen.
- Für den Santower See sind als Anforderung an die Landwirtschaft vorrangige Regenerationserfordernisse genannt.

Die Planung steht den übergeordneten Planungszielen nicht entgegen.

4.2.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warnow verfügt seit Februar 1997 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie über rechtswirksame Änderungen des Flächennutzungsplanes. Zur Umsetzung der Planziele ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 als Dorfgebiet (MD) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 zurückzunehmende Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

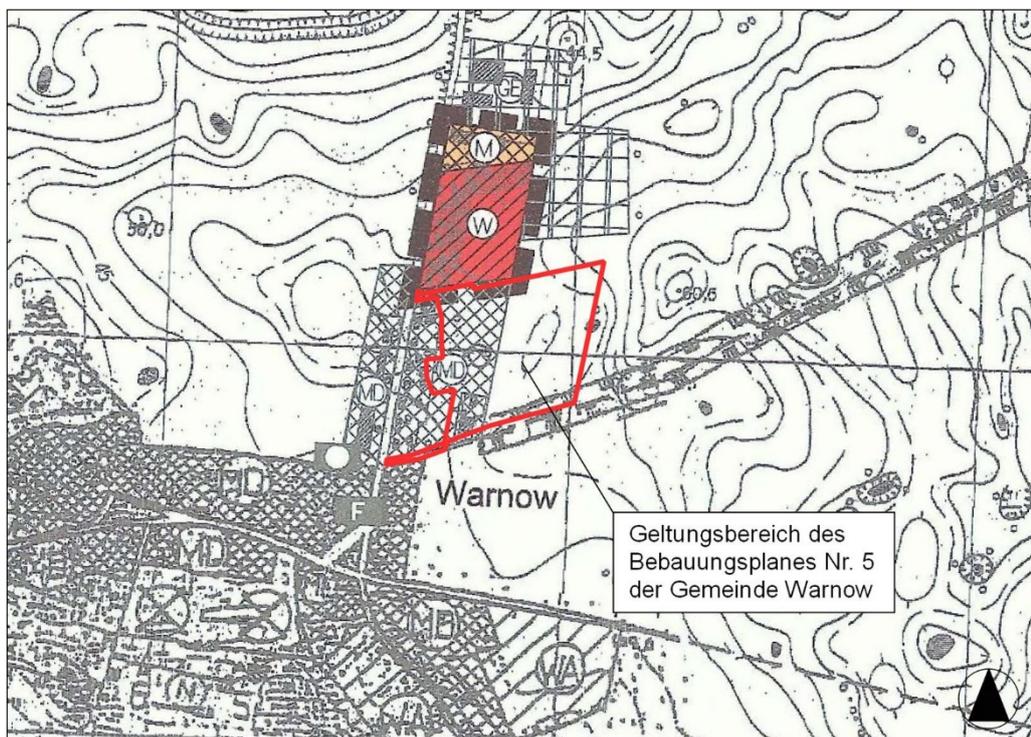


Abb. 12: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches
Quelle: Planungsbüro Mahnel, 2022

4.2.6 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Warnow liegt gemäß Landschaftsplanverzeichnis Mecklenburg-Vorpommern kein Landschaftsplan vor.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes.

Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow befinden sich folgende Natura 2000 – Gebiete:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE 2133-301 „Santower See“ (südlich der Ortslage Warnow, ca. 0,3 km entfernt)
- DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (ca. 1,3 km entfernt in südöstlicher Richtung)

Das Schutzgebiet Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Santower See“ wird im Umweltbericht näher betrachtet, da es sich in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet befindet.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum GGB „Santower See“ und der bereits vorhandenen Wohnbebauung in Angrenzung an das GGB „Santower See“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des GGB „Santower See“ (DE 2133-301) wurde im Rahmen einer FFH-Vorprüfung nachgewiesen. Diese wurde als separates Dokument erstellt. Die untere Naturschutzbehörde vertritt in ihrer Stellungnahme vom 18.03.2021 zum Entwurf aufgrund der konkreten Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzungen keine gegenteilige Auffassung. Die Erweiterung des Plangeltungsbereiches und die Verlängerung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Straßen „Schiefmurschlag“ und „Bauertriff“ hat keine Auswirkungen auf die vorliegende FFH-Vorprüfung. Es handelt sich hierbei um bestehende Straßen und vorhandene Wege.

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

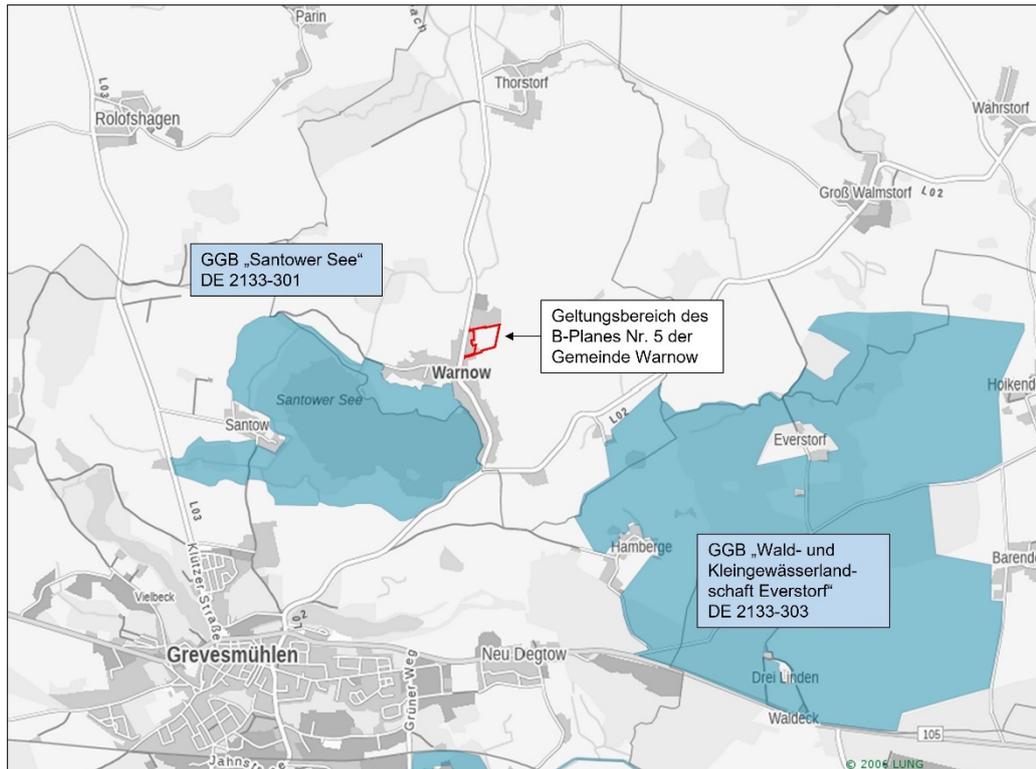


Abb. 13: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2024, mit eigener Bearbeitung)

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (**GGB**) „**Santower See**“ hat eine Fläche von etwa 251 ha. Im Standarddatenbogen (2020) wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Das Gebiet umfasst einen Flachwassersee, der von breiten Bruchwaldsäumen und einer kuppigen Wiesenlandschaft umgeben ist. Landeinwärts schließen sich Feuchtwiesen mit reichen Kopfweidenbeständen und nach Süden extensive orchideenreiche Magerweiden auf Seeterrassen an.“

Der Schutzzweck wird im Managementplan (November 2018) wie folgt beschrieben:

„Das Naturschutzgebiet dient gemäß § 3 NSG-VO der dauerhaften Erhaltung, Pflege und Entwicklung eines mesotrophen bis schwach eutrophen Klarwassersees und der diesen See umgebenden Verlandungsbereiche. Es dient vorrangig dem Erhalt und der Pflege der Feuchtwiesen und Halbtrockenrasen auf der ehemaligen Seeterrasse als Relikt historischer Bewirtschaftungsformen und als Lebensraum gefährdeter und seltener Tier- und Pflanzenarten der Extensivweiden und Hutungen, dem Schutz der Wasserflächen des Sees vor Nährstoffeintrag, dem Schutz des Sees und der umgebenden Landflächen als überregional bedeutsamer Brut- und Rastplatz für eine Anzahl gefährdeter und besonders geschützter Vogelarten, dem Schutz und Erhalt des Uferbereiches mit unterschiedlichen Ausprägungen der Schilf- und Röhrichtbereiche sowie des Gebüchsaums, dem Schutz und Erhalt der Bruchwaldbereiche sowie der Umwandlung naturferner Bestockungen in einheimisch standortgerechte Holzungen.

Das Naturschutzgebiet dient darüber hinaus dem Erhalt und der Pflege der innerhalb des Naturschutzgebietes vorhandenen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse "Kalkreiche Niedermoore" und "Magere

Flachlandmähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)" sowie dem Schutz der Vorkommen und Lebensräume der Bauchigen Windelschnecke."

Im Standarddatenbogen für das GGB „Santower See“ sind folgende planrelevante Aussagen enthalten:

Güte und Bedeutung des Gebietes:

Repräsentatives Vorkommen von FFH-LRT und -Arten, großflächiger landschaftlicher Freiraum.

Erhaltungsmaßnahmen (fakultativ):

Erhalt und Entwicklung eines oligo- bis mesotrophen kalkhaltigen Sees mit benthischer Vegetation aus Armeleuchteralgen durch Verringerung der Nährstoffbelastung. Erhalt und extensive Nutzung der daran anschließenden Pfeifengraswiesen, kalkreichen Niedermoore und Magerweiden auf den bis zu 200 Meter breiten Seeterrassen sowie der Kleinseggenriede und Feuchtwiesen, auf denen sich u.a. Sumpf-Glanzkraut und Sumpf- Enzian etabliert haben. Erhalt bzw. Entwicklung der Habitate für Fischotter, Kammolch u. Rotbauchunke sowie für Bauchige und Schmale Windelschnecke.

Bedrohungen, Belastungen und Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Gebiet:

Starker Einfluss auf das Gebiet:

Negative Auswirkungen:

Landwirtschaftliche Nutzungen, Fischerei mit Fischfallen, Reusen, Körben etc., Angelsport, Angeln, Verschmutzung von Oberflächengewässern (limnisch, terrestrisch, marin & Brackwasser)

Positive Auswirkungen:

Mahd, extensive Mahd, Beweidung, extensive Beweidung

Mittlerer Einfluss auf das Gebiet:

Negative Auswirkungen:

Landwirtschaftliche Nutzungen, Brache/ ungenügende Mahd, Einsatz von Bioziden, Hormonen und Chemikalien (Landwirtschaft), Berufsfischerei mit passiven Fanggeräten, Jagd, Wildschäden (durch überhöhte Populationsdichten), Wassersport, Verschmutzung von Oberflächengewässern (limnisch, terrestrisch, marin & Brackwasser), problematische einheimische Arten, Migrationsbarrieren, Forstwirtschaftliche Nutzung, Strom- und Telefonleitungen, Angelsport, Angeln

Positive Auswirkungen:

Abholzung ohne Wiederaufforstung oder Naturverjüngung (Waldverluste), Anhebung des Grundwasserspiegels

Lebensraumtypen innerhalb des FFH-Gebietes und Erhaltungszustand nach Standarddatenbogen (EHZ=Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis schlecht):

In der nachfolgenden Tabelle sind die Lebensraumtypen gemäß Standarddatenbogen (2020) des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung aufgeführt.

Tab. 2: Lebensraumtypen nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE_2133-301

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ	Gesamtbeurteilung
7230	Kalkreiche Niedermoore	A	A
6410	Pfeifengraswiesenauf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (<i>Molinion caeruleae</i>)	A	A
6510	Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba</i>)	B	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons	B	B
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen	C	C

Zielarten innerhalb des FFH-Gebietes und Erhaltungszustand nach Standarddatenbogen (EHZ=Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis schlecht):

In der nachfolgenden Tabelle sind die Zielarten gemäß Standarddatenbogen (2020) des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung aufgeführt.

Tab. 3: Zielarten nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE_2133-301

EU-Code	Art	EHZ	Gesamtbeurteilung
1188	Rotbauchunke (<i>Bombina bombina</i>)	B	B
1903	Sumpf-Glanzkrout (<i>Liparis loeselii</i>)	B	C
1355	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	A	C
1166	Nördlicher Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	B	C
1014	Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>)	B	C
1016	Bauchige Windelschnecke (<i>Vertigo moulinsiana</i>)	A	C

Im Standarddatenbogen (2020) für das GGB „Santower See“ sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten angegeben.

Lebensraumklassen innerhalb des FFH-Gebietes nach Standarddatenbogen:

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Standarddatenbogen (2020) des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung unter den allgemeinen Merkmalen erfassten Lebensraumklassen im Schutzgebiet entsprechend ihres prozentualen Flächenanteils aufgeführt.

Tab. 4: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE_2133-301

Code	Lebensraumklasse	Flächenanteil [%]
N06	Binnengewässer (stehend und fließend)	43
N22	Binnenlandfelsen, Geröll- und Schutthalden, Sandflächen, permanent	1

Code	Lebensraumklasse	Flächenanteil [%]
	mit Schnee	
N15	Anderes Ackerland	3
N09	Trockenrasen, Steppen	1
N10	Feuchtes und mesophiles Grünland	24
N07	Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	7
N16	Laubwald	15
N23	Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	1
N19	Mischwald	4
N08	Heide, Gestrüpp, Maccia, Garrigue, Phrygana	2
	Flächenanteil insgesamt	100

Europäische Vogelschutzgebiete (VSG):

- DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (südlich der Ortslage Grevesmühlen, ca. 3,4 km entfernt in südöstliche Richtung)

Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ wird im Umweltbericht nicht näher betrachtet. Aufgrund der Entfernung von mehr als 3 km und der bereits vorhandenen Infrastrukturen sind keine anderen Auswirkungen als die bereits vorhandenen und somit keine Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Das Europäische Vogelschutzgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abb. 14: Lage Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot) (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2024, mit eigener Bearbeitung)

Das Europäische Vogelschutzgebiet (**VSG**) „**Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast-Maurine**“ hat eine Fläche von etwa 1.460 ha. Im Standarddatenbogen (2017) wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „*Weitgehend naturnahes, in die flachwellige Grundmoräne eingeschnittenes Fließgewässersystem*“

Für das Europäische Vogelschutzgebiet liegt kein Managementplan vor.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,0 km zum Europäischen Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast-Maurine“ Aufgrund der Entfernung und der Lage (Abgrenzung durch die B 105 und Wald) sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast-Maurine“ zu erwarten.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 249 „Santower See“. Landschaftsschutzgebiete (LSG) befinden sich nicht in relevanter Nähe des Plangebietes.

Das Naturschutzgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

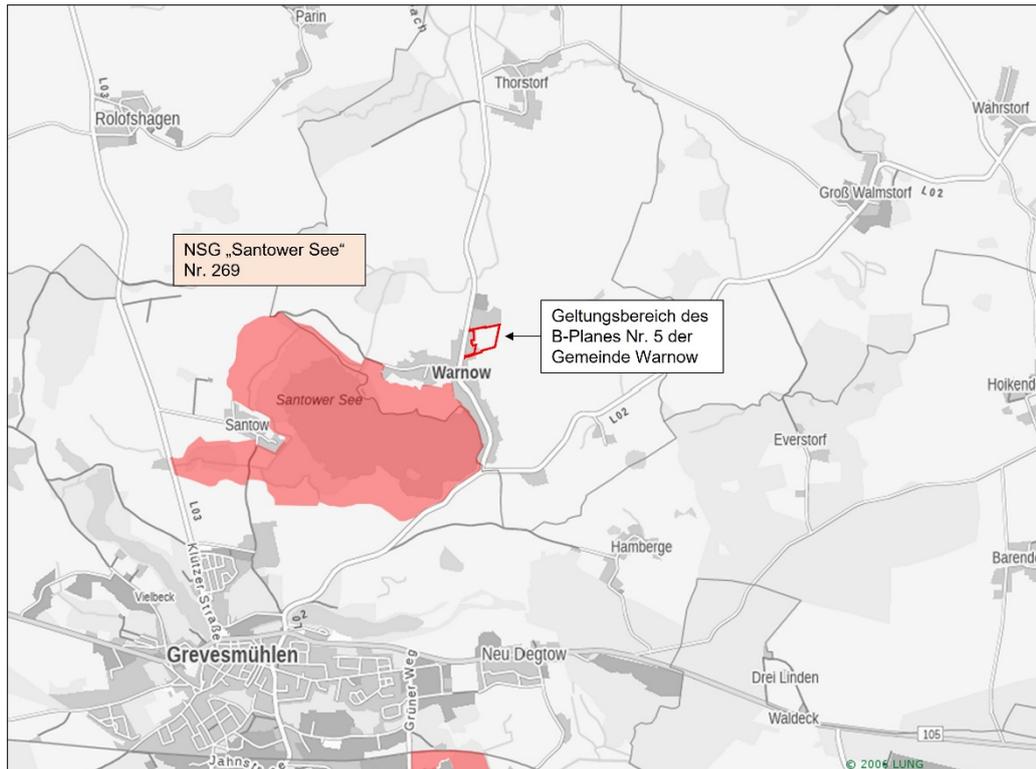


Abb. 15: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)

(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2024, mit eigener Bearbeitung)

Der Santower See und die angrenzenden Verlandungs- und Grünlandbereiche stehen unter Naturschutz und sind als Naturschutzgebiet „Santower See“ im Verzeichnis der Naturschutzgebiete unter Nr. 269 eingetragen. Es gilt die Verordnung über das Naturschutzgebiet „Santower See“ vom 07. Januar 2003.

Im Paragraph 3 der Verordnung ist der Schutzzweck formuliert:

(1) Das Naturschutzgebiet dient der dauerhaften Erhaltung, Pflege und Entwicklung eines mesotrophen bis schwach eutrophen Klarwasser-Sees und der diesen See umgebenden Verlandungsbereiche. Es dient vorrangig

- dem Erhalt und der Pflege der Feuchtwiesen und Halbtrockenrasen auf der ehemaligen Seeterrasse als Relikt historischer Bewirtschaftungsformen und als Lebensraum gefährdeter und seltener Tier- und Pflanzenarten der Extensivweiden und Hutungen,
- dem Schutz der Wasserflächen des Sees vor Nährstoffeintrag,
- dem Schutz des Sees und der umgebenden Landflächen als überregional bedeutsamer Brut- und Rastplatz für eine Anzahl gefährdeter und besonders geschützter Vogelarten,
- dem Schutz und Erhalt des Uferbereiches mit unterschiedlichen Ausprägungen der Schilf- und Röhrichtbereiche sowie des Gebüschaums,
- dem Schutz und Erhalt der Bruchwaldbereiche sowie der Umwandlung naturferner Bestockungen in einheimisch standortgerechte Holzungen.

(2) Das Naturschutzgebiet dient darüber hinaus

- dem Erhalt und der Pflege der innerhalb des Naturschutzgebietes vorhandenen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse "Kalkreiche Niedermoore" und "Magere Flachlandmähwiesen (*Alopecurus pratensis*,

Sanguisorba officinalis)" gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 S. 42),

- dem Schutz der Vorkommen und Lebensräume der Bauchigen Windelschnecke als Tierart von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der genannten Richtlinie.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt und beschrieben.

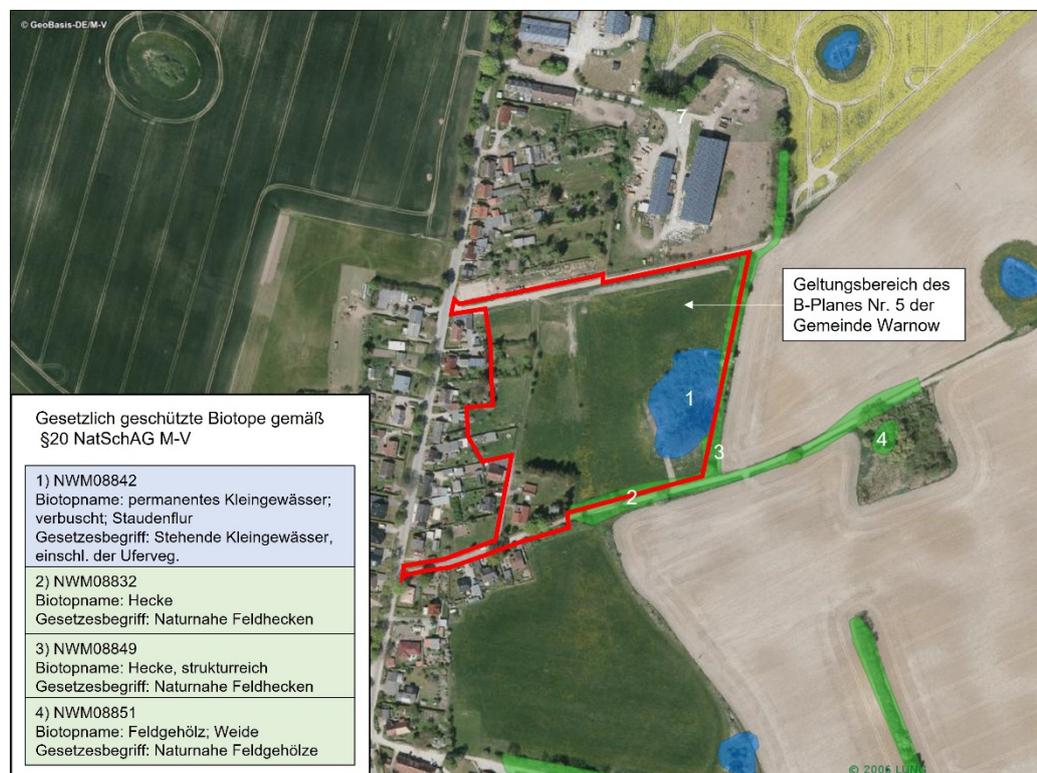


Abb. 16: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot)

(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2024, mit eigener Bearbeitung)

Durch das Vorhaben entstehen keine direkten Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Mit der Bebauung von bisher unbebauter Fläche ist von Funktionsbeeinträchtigungen auf gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope auszugehen. Im Februar 2021 wurde der Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die mittelbaren Beeinträchtigungen von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen gestellt. Die hierfür erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NaSchAG M-V wurde am 26.11.2021 durch den Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, erteilt.

Trinkwasserschutzgebiete

Südlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung ein Wasserschutzgebiet. Es handelt sich hier um die Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz der Schutzzone IIIB. Das Trinkwasserschutzgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

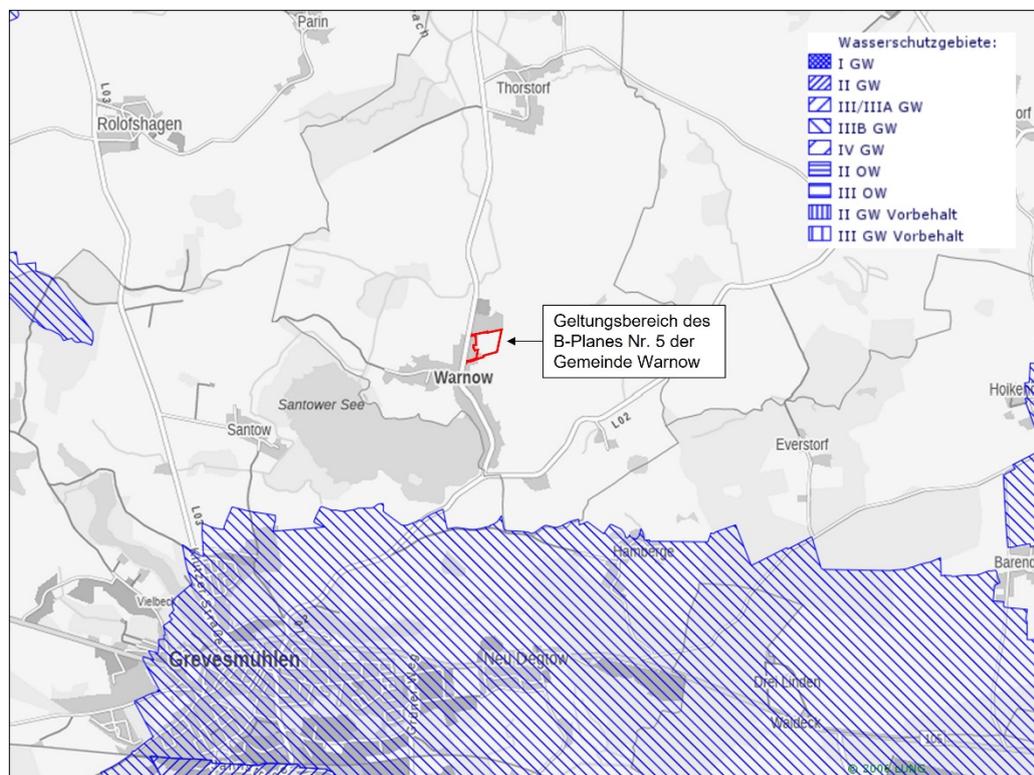


Abb. 17: Lage und Ausdehnung der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2024, mit eigener Bearbeitung)

5. 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 angemessener Weise verlangt werden kann. Die Gemeinde Warnow 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 und dem Beteiligungsverfahren zum Entwurf sowie zum erneuten Entwurf. Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren 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.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens werden unter anderem folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Vorbereitung des Planvorhabens mit dem Umweltbericht bekanntgegeben.

Landkreis Nordwestmecklenburg, Stellungnahme vom 17.03.2023 zum erneuten Entwurf

Untere Denkmalschutzbehörde

Es sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Allgemeine Hinweise zu archäologischen Funden und Fundstellen während der Baumaßnahmen. Die nachrichtliche Übernahme wird gemäß Stellungnahme angepasst.

Untere Wasserbehörde:

Hinweise zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist zu regeln.

Untere Naturschutzbehörde:

Keine entgegenstehenden Belange.

Die Naturschutzgenehmigung für die Beeinträchtigung einer Eiche im Wurzelbereich wurde 2021 erteilt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Brutvögel und Amphibien/ Reptilien sind einzuhalten und umzusetzen.

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatschAG M-V wurde im November 2021 erteilt.

Die Auffassung, dass die geplante Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet „Santower See“ (DE 2133-301) und dessen Schutzzwecke und Erhaltungsziele ergeben, wird mitgetragen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU), Stellungnahme vom 07.03.2023 zum erneuten Entwurf

Es werden keine naturschutzfachlichen Belange des StALU berührt.

Hinweis auf Windenergieanlagen in der immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung des Plangebietes, die für das Vorhaben zu berücksichtigen sind; für diesen Fall sind jedoch keine Auswirkungen zu erwarten, da die beabsichtigte Wohnbebauung weiter entfernt ist als vorhandene Wohnbebauung.

Bergamt Stralsund, Stellungnahme vom 07.03.2023 zum erneuten Entwurf

Es sind keine Belange des Bergamtes berührt.

Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme vom 20.02.2023 zum erneuten Entwurf

Zur Erschließung des Gebietes ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Investor notwendig. Regelung Niederschlagswasserbeseitigung.

Landesforstanstalt M-V, Forstamt Grevesmühlen, Stellungnahme vom 22.02.2023 zum erneuten Entwurf

Zustimmung wird erteilt.

Landesanglerverband M-V e.V., Stellungnahme vom 09.03.2023 zum erneuten Entwurf

Zustimmung unter Berücksichtigung der vorgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird erteilt.

Die umweltbezogenen Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes, die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bekanntgegeben werden, werden durch die Gemeinde Warnow im weiteren Verfahren beachtet.

Bisher wurde im Zuge der Planvorbereitung eine Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Verträglichkeit der Planung mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse wurde in der Natura 2000-Vorprüfung dargestellt und nachgewiesen. Das Naturschutzgebiet „Santower See“ in der Umgebung sowie die in der Umgebung vorhandenen Biotope und geschützten Biotope werden im Umweltbericht beachtet.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bildet neben den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen folgende Gutachten:

- GUTACHTERBÜRO BAUER (04. August 2020), Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 5
- INGENIEURBÜRO MÖLLER (März 2023), Bauvorhaben: Gemeinde Warnow, Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ – Gewässerausbau 11:WAR/8 - Erläuterungsbericht
- UMWELT PLAN (August 2020), 5. Änderung von FNP und B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Warnow, Schalltechnische Untersuchung
- PLANUNGSBÜRO MAHNEL (19. August 2020), Natura 2000-Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Santower See“ (DE 2133-301)
- INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (IGU) (17.10.2019), Geotechnischer Bericht, Gemeinde Warnow, Bebauungsplan Nr. 5 über das Gebiet „Zum Steinberg“

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

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, Tiere und Pflanzen, 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.

6.2 Bewertungsmethodik

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft) sowie durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden (dauerhaft).

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

- nicht betroffen,

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

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere

Die Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, sind unbebaut und bestehen aus Grasland: Die Fläche wird teilweise als Pferdekoppel/ Schafkoppel und zur Lagerung von landwirtschaftlichem Gerät genutzt. Eine regelmäßige anthropogene Beeinträchtigung der Fläche besteht. Die Flächen sind teilweise als Wiesenflächen intensiv genutzt worden. Südlich und östliche der Fläche sind gesetzlich geschützte Feldhecken vorhanden. Innerhalb der Fläche befindet sich vor der östlich begrenzenden Feldhecke ein stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation. Siehe hierzu die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.

Die Umsetzung der Planung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Das Gutachterbüro Bauer hat eine Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) erstellt. Es wurden die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet.

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel wurden fünf Begehungen von März bis Juli 2020 durchgeführt. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert.

Es wurden im Jahr 2020 insgesamt 14 Brutvogelarten im Gehölzbestand und auf den Freiflächen nachgewiesen. Alle festgestellten Arten sind im gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt und ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 5: Artenliste der Brutvögel im Jahr 2020 BAUER

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Reviere (ca.)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1-2
2	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	1
3	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1
4	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	X	Bg	V	V	3-4
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	4
6	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-	1
7	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X	Bg	-	-	1
8	Weidenmeise	<i>Poecile montanus</i>	X	Bg	-	-	1
9	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1
10	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-	1
11	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Reviere (ca.)
12	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-	1
13	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	2
14	Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	X	Bg	V	V	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

In Warnow befindet sich ein regelmäßig besetzter Storchhorst. Dem Storch stehen ca. 150 ha Grünland im Umkreis von 2 km um den Horststandort zur Verfügung.

Reptilien

Es erfolgte im Zeitraum von März bis Juli 2020 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen. Es wurden Ringelnatter und Waldeidechse in wenigen Exemplaren festgestellt. Die Zauneidechse konnte nicht festgestellt werden.

Tab. 6: Artenliste der Reptilien (BAUER)

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	-	-
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten

Amphibien

Es erfolgte im Zeitraum von März bis Juli 2020 eine Erfassung der Artengruppe der Amphibien mittels fünfmaliger Begehung. Es wurden natürliche Verstecke untersucht und es erfolgte ein Verhören.

Im Untersuchungsgebiet wurde nur der Laubfrosch (*Hyla arborea*) verhört. Der Laubfrosch vermehrt sich jedoch nicht im Plangebiet bzw. dessen Umfeld. Im Gewässer auf dem Grundstück 24a ist ein Vermehrungsgewässer für die Erdkröte (*Bufo bufo*). Es finden keine Wanderungen statt, eine Bedeutung des Gebietes als Migrationskorridor, Nahrungshabitat bzw. Winterquartier für Amphibien ist daher auszuschließen.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird als Grünlandfläche sowie als Schafskoppel oder Gärten genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Hausgrundstück. Das Plangebiet wird östlich begrenzt durch eine Feldhecke. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein feuchtes bis entwässertes Weidengebüsch.



Abb. 18: Luftbild mit Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 (Quelle: (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2024, mit eigener Bearbeitung)

Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung ergibt sich ebenfalls eine geringe faunistische Bedeutung der Flächen. So ist die biologische Vielfalt im Plangebiet auch wenig ausgeprägt.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 hat eine Größe von ca. 39.174,9 m² rund 3,92 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich weitestgehend um eine bisher unbebaute Grünlandfläche. Die Fläche befindet sich in direkter Angrenztheit an die bebauten Siedlungsbereiche der

Ortslage Warnow. Im Osten wird die Fläche durch eine naturnahe Feldhecke begrenzt. Südlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg „Bauerntritt“ in Angrenzung an eine geschützte Feldhecke. Die Fläche ist somit durch Wege, geschützte Feldhecken, vorhandene Siedlungsbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Östlich innerhalb der Fläche befindet sich ein permanentes Kleingewässer.

Die Fläche ist über den nördlich verlaufenden Weg „Schiefmurschlag“ sowie über den südlich verlaufenden Weg „Bauerntritt“ an die Ortsstraße „Häuslerberg“ angebunden.

6.3.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen grundwasserbestimmte Lehme/ Tieflehme und/ oder staunaß, > 40 % hydromorph mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung (Bewertungsstufe 3) der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003). Die Bodengesellschaften im Plangebiet werden beschrieben als Lehm-/ Sand-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestauch), mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig (umweltkarten.mv-regierung.de, 2024).

Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen. Die Fläche ist nicht bebaut, wird teilweise zur Lagerung und zum Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät genutzt.

Für die Böden der Grünlandfläche wird die Bodenfunktion mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet, die vor baulicher Nutzung zu schützen ist. Der natürliche Bodenzustand wird mit mittel und die natürliche Bodenfruchtbarkeit mit hoch eingeschätzt (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0). Lediglich im bebauten Siedlungsbereich besteht eine geringe Schutzwürdigkeit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 weist eine ebene Oberfläche auf. Die Höhen des natürlichen Geländes liegen zwischen 49 m und 51 m (Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen vom 25.04.2019, im Höhensystem DHHN92 sowie Vermessungsbüro Schuber, Grevesmühlen vom 06.12.2021).

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Boden im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und von Überschwemmungsgebieten.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB (Grevesmühlen-Wotenitz) befindet sich ca. 1,4 km südlich des Plangebietes.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, sodass eine hohe Geschütztheit besteht. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im östlichen Bereich des Plangebietes bei 88,9 mm/a, im westlichen Bereich, Siedlungsgebiet, bei 231,9 mm/a. Die Grundwasserneubildungsrate ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im östlichen Bereich des Plangebietes bei 198,0 mm/a, im

westlichen Bereich, Siedlungsgebiet, bei 321,2 mm/a (umweltkarten.mv-regierung.de, 2024).

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 20.02.2023 wurde zur Ableitung des Niederschlagswassers ein Konzept erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser soll über einen neu zu errichtenden Kanal in das südlich vom Bebauungsplan befindliche Gewässer II. Ordnung „OWar8/1“ eingeleitet werden. Hierfür sind Grundstücksanschlüsse vorzusehen.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Wasser im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Für die Gemeinde Warnow selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2022 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm).

Im Plangebiet ist der Vegetationsanteil gering ausgeprägt. Durch die angrenzende Bebauung weisen die Flächen ein typisches Lokalklima in Siedlungsbereichen auf. Die begrenzenden Hecken und das Gewässerbiotop besitzen eine Bedeutung als Staubfilter und für die Frischluftentstehung und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Insgesamt besitzt die Fläche keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.

Das Klima für die Gemeinde Warnow wird als warm und gemäßigt beschrieben. Es ist eine erhebliche Menge an Niederschlag während des Jahres zu verzeichnen, dies gilt auch für den trockensten Monat. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9,6 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 855 mm, am wenigsten Niederschlag mit 47 mm gibt es im Monat April, der niederschlagsreichste Monat ist August mit 84 mm (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org).

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Luft und des Schutzgutes Klima gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Luft im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die geplanten Nutzungsintensivierungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die Lage des Plangebietes direkt in Angrenzung an Siedlungsgebiete und landwirtschaftliche Flächen sind die Flächen des Plangebietes bereits durch die angrenzenden Nutzungen neben den bereits bestehenden Vorbelastungen beeinflusst.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Erweiterung der derzeit bestehenden Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) – Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima – Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) – spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen – bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) – Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorische Archivfunktion)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	hydrogeologischen Verhältnissen und der der Grundwasserneubildung – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren – Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens – Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung – Grundwasser als Schadstofftransportmedium, – Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen – Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt – Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen – lufthygienische Situation – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion – Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima – Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ in der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild mit gering bis mittel bewertet wird.

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 49 m und 51 m (Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen vom 25.04.2019, im Höhensystem DHHN92 sowie Vermessungsbüro Schuber, Grevesmühlen vom 06.12.2021). Das Gelände ist überwiegend eben. Das Plangebiet liegt im Bereich von Zerschneidungsachsen landschaftlicher Freiräume.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine dörfliche Bebauung geprägt. Die neu ausgewiesene Baufläche ist bisher eine Grünfläche/ Grünlandfläche ohne eine prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die vorhandenen Heckenstrukturen zur Abgrenzung der Fläche bleiben erhalten. Diese bilden eine natürliche Zäsur zur offenen Landschaft.

Südwestlich und in direkter Angrenzung an die Ortslage Warnow befindet sich das Naturschutzgebiet „Santower See“.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt nur eine allgemeine Bedeutung.

6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Die Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, werden als Pferdekoppel/Schafkoppel oder durch Lagerung von landwirtschaftlichem Gerät teilweise genutzt. Die Flächen sind teilweise als Wiesenflächen intensiv genutzt worden. Für die Gesundheit des Menschen und die Bevölkerung besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Es wird lediglich von Spaziergängern durchquert.

Im Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht, Gerüche) aufgrund bestehender Nutzung (Landwirtschaft, Siedlungsgebiete). Dem Plangebiet kommt keine Erholungsfunktion zu. Die Erholungsfunktion kann in der näheren Umgebung erfüllt werden. (Naturschutzgebiet „Santower See“).

6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale bzw. es sind keine Bodendenkmale für das Plangebiet bekannt.

6.4 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.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes als Grünland sowie für Gärten und Schafkoppel würde fortgesetzt. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kann die Wohnentwicklung für den Eigenbedarf der Gemeinde nicht sichergestellt werden. Der ermittelte Zustand von Natur und Landschaft würde erhalten bleiben und sich nicht wesentlich verändern.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es innerhalb des Plangebietes temporär zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit

einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Um Störungen der vorhandenen Tierarten während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren, werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Reptilien und Amphibien getroffen.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die in den Randbereichen angrenzenden vorhandenen Heckenstrukturen bleiben erhalten. Die zu rodenden Bäume und Heckstrukturen werden durch Anpflanzungen ersetzt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein. Der Verlust der unbebauten Fläche als möglicher Lebensraum von Brutvögeln, Reptilien und Amphibien wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Allgemeine Wohngebiete) sowie durch die geplanten Verkehrsflächen kann es durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zu Vergrämungen auf vorhandene Arten kommen. Es bestehen bereits in der Umgebung des Plangebietes Vorbelastungen durch die vorhandene Siedlungsbebauung, die Verkehrsstrukturen und die Landwirtschaft. Die vorkommenden Arten sind entsprechend an die Störquellen gewöhnt. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt aufgrund der Vorbelastungen und unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes als nicht erheblich eingeschätzt.

Fazit

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich zu bewerten.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt nicht von vornherein auszuschließen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für flächige Umnutzungen. Es kommt zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Erforderlichen Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich werden innerhalb des Plangebietes realisiert (siehe insbesondere Punkte 8.9 und 8.10 des Umweltberichtes).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow ergeben sich Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand. Mit dem Ausbau des vorhandenen Weges, östlich der rückwärtigen Grundstücksgrenze im westlichen Plangebiet (Planstraße B) erfolgen Beeinträchtigungen (Teilversiegelungen) in den Wurzelschutzbereich eines geschützten Baumes. Weiterhin erfolgen Beeinträchtigungen (Vollversiegelungen) in den Wurzelschutzbereich dieses geschützten Baumes bei Ausnutzung der festgesetzten Baugrenze. Die Gemeinde Warnow hat den Antrag auf Genehmigung nach § 18 NatSchAG M-V für die Beeinträchtigung im Wurzelschutzbereich von 1 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaum gestellt. Die Naturschutzgenehmigung für die Beeinträchtigung einer Eiche im Wurzelbereich wurde am 26.11.2021 durch den Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, erteilt.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Einer weiteren Artenverarmung soll durch die festgesetzten internen und externen Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Fazit

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich zu bewerten.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen überlagert. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen, sodass sich daraus bereits Auswirkungen ergeben.

Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Fläche ist von der Planung direkt betroffen. Es wird die Versiegelung und Teilversiegelung von bislang unversiegelten Flächen vorbereitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht entsprechend der angrenzenden Bebauung eine GRZ von 0,4 inklusive der zulässigen Überschreitung vor, sodass der Eingriff sich adäquat zu den Auswirkungen im Rahmen der vorhandenen Bebauung verhält.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 39.174,90 m². Hiervon entfallen 22.578,50 m² auf Bauflächen, 818,70 m² auf Grünflächen, 3.771,70 m² auf Straßenflächen und eine umfangreiche Fläche von 12.006,00 m² auf Ausgleichsflächen.

Der Eingriff wird durch erforderliche interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Geeignete externe Ausgleichs- und Ersatzflächen werden zur Kompensation der flächenhaften Eingriffe genutzt.

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

Fazit

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung des Bodengefüges und der Bodenfunktionen. Die vorhandenen Böden sind durch die vorhandene bauliche Nutzung bereits gestört, sodass eine Störung der Bodenfunktionen bereits vorliegt.

Im Plangeltungsbereich sind keine umfassenden Aufschüttungen vorgesehen. Das natürliche Gelände soll genutzt werden. Der Baugrund wurde gutachterlich durch IGU beurteilt. Die humosen Bodenmaterialien sind grundsätzlich aus den zu überbauenden Flächen abzutragen.

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Derartige Belastungen sind durch Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zu vermeiden. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. Eine zeitweilige Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches insbesondere während der Baumaßnahmen ist nicht vorgesehen.

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, sodass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist von der Planung direkt betroffen. Es wird die Versiegelung und Teilversiegelung von bislang unversiegelten Flächen vorbereitet. Es ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Dieser wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht derzeit entsprechend der angrenzenden Bebauung eine GRZ von 0,3 vor, sodass der Eingriff entsprechend geringer ausfallen würde, als bei der Ausnutzung der maximal zulässigen GRZ von 0,4.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung im Wesentlichen im westlichen Teilbereich des Plangebietes. Im verbleibenden östlichen Bereich des Plangebietes bleiben die Böden unversiegelt und sind für Ausgleichsflächen vorgesehen.

Durch die geplante Wohnbebauung geht im westlichen Plangebiet Boden verloren, der bisher Bodenfunktionen übernommen hat. Die bisher unversiegelten Flächen werden durch die Bebauung dauerhaft vollversiegelt und auf ihnen gehen alle Bodenfunktionen verloren. Die dauerhafte Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung stellt auf Grund der zusätzlichen Bodenversiegelung einen Eingriff in den Boden dar, der als erheblich zu bewerten ist.

Es sind geringfügige Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten. Betriebsbedingt müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden. Die betriebsbedingten Auswirkungen durch die Nutzungsintensivierungen auf das Schutzgut Boden sind daher auszuschließen und werden somit als unerheblich bewertet.

Durch die Planung ergeben sich unter Berücksichtigung des umfangreichen Teilbereiches von ca. 12.006,00m², der für Ausgleichsflächen vorgesehen ist, somit insgesamt mäßig erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. In der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung wird die hierfür erforderliche Kompensation dargestellt. Durch zusätzliche externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Eingriff in den Boden kompensiert.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mäßig erheblich bewertet.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen. Bau- und betriebsbedingt ist der Grundwasserschutz zu beachten. Aufgrund der geplanten Bebauung (Allgemeine Wohngebiete) entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Niederschlagswasser

Gutachterlich wurde durch die IGU festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht möglich ist. Es wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung durch das Ingenieurbüro Möller (März 2023) erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser soll über einen neu zu errichtenden Kanal in das südlich vom Bebauungsplan

befindliche Gewässer II. Ordnung 11:War/8 eingeleitet werden. Die Gemeinde Warnow beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit dem für das Gewässer unterhaltspflichtigen Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“, den Gewässerausbau östlich der Ortslage Warnow zur Sicherung des Hochwasserschutzes vorzunehmen. Hierzu ist eine Verlängerung des Gewässers 11:War/8 in nördliche Richtung als offenes Gewässer vorgesehen. Mit dem Ausbau des Gewässers soll der ordnungsgemäße Abfluss aus den angrenzenden Ackerflächen und den zukünftigen Bebauungsgebieten gewährleistet und die Rückstaugefahr verhindert werden. Die detaillierten Angaben sind dem Erläuterungsbericht zum Bauvorhaben Gemeinde Warnow, B-Plan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ – Gewässerausbau 11:WAR/8, erstellt durch das Ingenieurbüro Möller, Stand März 2023, zu entnehmen.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde, hat am 26.07.2023 für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus der Entwässerung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zum Steinberg“ in das Gewässer II. Ordnung 11:War/8 die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. *Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet gesammelt und über einen Sandfang mit Tauchwand dem neu herzustellenden Gewässer 11:War/8 zugeführt. Es fließt dem Quergefälle und Längsgefälle nach den angeordneten Straßeneinläufen zu. Die Grundstücke sind durch Anschlussleitungen an die zentrale Niederschlagsentwässerung angebunden.* Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten.

Trinkwasser

Der vorhandene Leitungsbestand muss erweitert werden. Für das Plangebiet ist eine neue Versorgungsleitung mit entsprechenden Hausanschlüssen im Wegegrundstück von der Straße „Bauerntritt“ zum „Schiefmurschlag“ zu verlegen. Die technische Planung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen und ihrer entsprechenden erforderlichen Ergänzung gesichert. Die technische Planung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind bei Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu verhindern. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten werden diese Beeinträchtigungen als unerheblich betrachtet. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die versiegelten Flächen und die Ableitung des Oberflächenwassers. Durch die Überbauung des Geländes mit Wohnhäusern sowie der zugehörigen Verkehrswege kommt es zur dauerhaften Versiegelung von Flächen und somit zu einem Verlust von

Grundwasserneubildungsflächen. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser. Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind voraussichtlich gering.

Der Baugrund wurde gutachterlich durch IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH beurteilt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht möglich. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über das Gewässer II. Ordnung 11:War/8, welches ausgebaut wird, abgeleitet. Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind hierdurch nicht zu erwarten. Durch den Ausbau des Gewässers wird der Hochwasserschutz in der Gemeinde dauerhaft verbessert. Durch die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Fazit:

Die Auswirkungen insgesamt auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich bewertet.

6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima werden als unerheblich, da zeitlich befristet, bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Durch die Lage nahe der Ostsee besteht ohnehin ein günstiges Klima. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der küstennahen Lage weiterhin und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Die angrenzenden Freiflächen begünstigen die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe. Durch stetige Winde kommt es zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren. Es werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Kleinklima hervorgerufen.

Fazit:

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auf kleinklimatischer Ebene werden als gering bewertet. Für das Schutzgut Klima/Luft auf regionalklimatischer Eben besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Südwestlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow befindet sich Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) – „Santower See“ (DE 2133-301).

Für dieses Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) liegt ein Managementplan vor, Abschluss November 2018. Das Natura 2000-Gebiet befindet sich außerhalb des Plangebietes in einem Abstand von ca. 0,3 km.

Baubedingte Auswirkungen

Es werden keine Flächen der Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen, daher sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Erhaltungsziele von Arten und Lebensräumen, die durch Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie geschützt sind, beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen anderen Nutzungen als den bereits bestehenden Nutzungen im Siedlungsgebiet. Das Verkehrsaufkommen und somit die Lärm-, Licht-, und Emissionsbelastungen werden sich nur geringfügig durch den Anwohnerverkehr ändern. Es kommt zu keiner Veränderung der bereits vorhandenen Auswirkungen aufgrund der geplanten Erweiterung des Wohnstandortes. Durch die bereits bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandene Siedlungsbebauung sind die Mehrbelastungen als eher gering einzuschätzen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der geplanten Nutzung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele und Schutzzwecke des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) zu erwarten.

Im Ergebnis der Natura 2000-Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Santower See“ (DE 2133-301) vom 19.08.2020 wurde festgestellt, dass sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zum Steinberg“ der Gemeinde Warnow keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet und dessen Schutzzweck und Erhaltungsziele ergeben.

Fazit:

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete werden als unerheblich eingeschätzt.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet werden nicht erwartet. Die neu ausgewiesene Baufläche befindet sich nordöstlich in Angrenzung an die Ortslage. Die das Plangebiet im Osten und Süden umgebenden Heckenstrukturen bleiben erhalten. Mit der Schaffung von Ausgleichsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches gestaltet sich ein weicher Übergang zur offenen Landschaft hin.

Fazit

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden insgesamt als gering bewertet und können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. minimiert werden. Hierzu sind insbesondere im Plangebiet die östlich an die Bebauung festgesetzten Flächen vorgesehen sowie die Ausgleichspflanzungen südlich des Plangebietes im Zusammenhang mit dem Ausbau des Grabens. Darüber hinaus ergeben sich auch Auswertungen durch externe Maßnahmen.

6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Es wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten. Es kann während der Bauphase zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Siedlungsgebietes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch lokal und zeitlich begrenzt. Durch die zeitliche Begrenzung der Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird der westlich des Plangebietes bestehende Wohnstandort erweitert. Es ergeben sich im Wesentlichen keine veränderten Auswirkungen im Vergleich zur Bestandsnutzung in der Umgebung des Plangebietes. Die Erholungsnutzung im naheliegenden Naturschutzgebiet „Santower See“ wird nicht tangiert und bleibt erhalten.

Nördlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Zur Bewertung der Immissionssituation wurde durch die UmweltPlan GmbH Stralsund eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Immissionskonflikte für die bestehende und geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Für die geplante Wohnbebauung wird der Richtwert nach TA Lärm deutlich unterschritten.

In Bezug auf die Geruchsmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen hinzunehmen sind.

Fazit:

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ebenfalls keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf bekannte Bodendenkmale zu erwarten.

Fazit:

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau- und betriebsbedingte Auswirkungen.

6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Durch die künftig mögliche Bebauung und die Verkehrsflächen geht Boden verloren der bisher Bodenfunktionen übernommen hat. Die bisher unversiegelten Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes werden dauerhaft versiegelt und somit gehen auf diesen Flächen alle Bodenfunktionen verloren.

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Eine Reduzierung der Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung sowie eine potentielle Gefährdung durch die zukünftige Bebauung können aufgrund der relativ geringen Größe der neu versiegelten Flächen als gering bewertet werden.

Mit der Errichtung des Wohngebietes ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen und die Erweiterung der Versiegelung im Plangebiet wird zu lokalen Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas führen. Die versiegelten Flächen bedingen besonders in den Sommermonaten erhöhte Aufwärmeeffekte. Nachteilige Auswirkungen werden durch grünordnerische Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes minimiert.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der 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 das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden als nicht erheblich bewertet.

6.5.12 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, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern kann durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden.

Abfälle werden über die zuständigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt oder wiederverwertet.

6.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Die Eigentümer neu errichteter Gebäude sind demnach verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Gemeinde hat im Planverfahren dargestellt, dass Einschränkungen auf Dächern für Photovoltaikanlagen nicht gelten.

6.5.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Für die Gemeinde Warnow liegt kein Landschaftsplan vor. Weitere Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Im Jahr 2022 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Warnow lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen könnten. Es ist nicht zu erwarten, dass es zu negativen Einflüssen auf die Luftqualität kommt. 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.

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

Durch den geplanten Wohnstandort und die zugehörige Infrastruktur werden keine Vorhaben begründet, durch die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

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

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplante Nutzung sind nicht erkennbar.

Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet.

6.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet

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

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

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen werden. Hierzu gehören die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen und die Anpflanzgebote für Einzelbäume. Die Möglichkeit der Errichtung von Gründächern stellt ebenfalls eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel dar. Anlagen für die Erzeugung von regenerativen Energien sind im Bebauungsplan ebenso zulässig.

Maßnahmen der Oberflächengestaltung wie z. B. eine Teilversiegelung und Bepflanzung der Stellplatzfläche, können sich positiv auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet auswirken.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar. Einschränkende Festsetzungen werden nicht getroffen. Es besteht ein großer Rahmen zur Umsetzung von Maßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich, die geeignet sind Auswirkungen auf das Klima zu minimieren.

6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Die zulässigen Nutzungen werden keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten.

7. Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen,

sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist die Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 5 „Zum Steinberg“ der Gemeinde Warnow, erstellt durch den Gutachter Martin Bauer, Grevesmühlen, 04. August 2020.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Die Gemeinde Warnow benötigt dringend und zeitnah realisierbare Wohnbauflächen. Aus Sicht der Gemeinde besteht daher ein öffentliches Interesse an der Umsetzung der Planung. Die Realisierung einer Wohnbebauung wäre seit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Jahr 2006 möglich gewesen. Dies ist nicht erfolgt und ein Vorhabenträger ist derzeit auch nicht mit der Vorbereitung der Flächen beschäftigt. Die Gemeinde hat entschieden, stattdessen den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen. Damit wird eine für die Gemeinde verfügbare Fläche zur Sicherung des Eigenbedarfs für eine Wohnbebauung entwickelt. Aus Sicht der Gemeinde Warnow sind keine anderen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes für die Entwicklung einer Wohnbebauung verfügbar, auf die Teilfläche WA 2 kann daher nicht verzichtet werden.

Der geplante neue Standort für Wohnbebauung grenzt an einen bereits vorhandenen Wohnstandort an und erweitert diesen. Die Ortslage wird unter Nutzung und Erweiterung vorhandener Infrastruktur ergänzt. Mit der

Vorbereitung des Wohnstandortes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 wird ein Teil der Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 1 unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes zurückgenommen.

Die Gemeinde hat den Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt. Aus Sicht der Gemeinde Warnow war es möglich, die gemeindliche Entwicklung in Vereinbarung mit den Anforderungen des Naturschutzes zu bringen. Eine intensive Nutzung des Standortes in östliche Richtung und damit in Richtung des angrenzenden Biotopes erfolgt nicht. Die Grundstücke werden nach Osten hin geschlossen, Heckenpflanzungen sind als Abgrenzung vorgesehen. Die Naturschutzgenehmigung liegt mit Datum vom 26.11.2021 vor. Die Ausnahmegenehmigung wurde damit erteilt. Ebenso wurde die Ausnahmegenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V erteilt. Somit bestehen die Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung. Das veränderte städtebauliche Konzept hat hierauf keine Auswirkungen. Die Begrenzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes in Bezug auf die Bauflächen ändern sich nicht.

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

8.2 Bestandsbeschreibung und Planung

Innerhalb des Plangebietes, im östlichen Bereich, befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gewässerbiotop (NWM08842), welches

gemäß aktueller Kartierung im Jahr 2020 sporadisch Wasser führt und vollständig beschattet ist (Weiden).

Die Fläche des Gewässers mit angrenzendem Weidengebüsch wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Angrenzend zu dieser Fläche ist eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf der Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen.

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine geschützte Feldhecke (NWM08849), die minimal in das Plangebiet hineinragt. Die gemäß Kartenportal Umwelt M-V des LUNG dargestellte Feldhecke (NWM8832) stellt sich gemäß aktueller Kartierung 2020 südlich des Weges „Bauerntrieff“ nur noch als geschützte Feldhecke dar. Der Feldheckenabschnitt am südlichen Plangebietsrand und nördlich des Weges „Bauerntrieff“ ist aufgrund der geringen Länge nicht mehr als geschütztes Biotop einzustufen.

Bereits im Verfahren nach § 13b BauGB wurde eine Bilanzierung der mittelbaren Beeinträchtigungen vorgenommen. Diese wird aufrechterhalten. Zusätzlich erfolgt eine Bilanzierung für den Funktionsverlust und die Versiegelung im zweistufigen Regelverfahren.

8.3 Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung des Eingriffs ist der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, mit dem Höhenbezugssystem DHHN92 und dem Lagebezugssystem ETRS89/UTM33, erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, mit Stand vom 25.04.2019, ergänzt mit Stand vom 06.12.2021 sowie die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow maßgebend.

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Während der Bauphase kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben. Die zu bebauenden Flächen befinden sich außerhalb von geschützten Biotopen. Baubedingte Auswirkungen werden daher in Bezug auf geschützte Biotope als nicht nachhaltig bzw. unerheblich bewertet.

Anlagenbedingte Wirkungen

Bei den anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich um dauerhafte Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen und Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen und Nutzungsänderungen ist mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend mit einem Verlust von Lebensraumstrukturen zu erwarten.

Eingriffe in die im Plangeltungsbereich und außerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen, gemäß § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützten Biotope können ausgeschlossen werden, da die geschützten Biotope von der Planung nicht direkt (es findet keine Überbauung und Nutzungsänderung statt) betroffen sind. Anlagenbedingte Auswirkungen werden daher in Bezug auf geschützte Biotope als nicht nachhaltig bzw. unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen sind dauerhaft und resultieren aus der Nutzung/ dem Betrieb der dauerhaft errichteten baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie aus den Nutzungsänderungen. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht und Gerüche) und die Biotopveränderungen. Mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes kann es zu Vergrämungen durch Lärm, Licht und Abgase auf vorhandene Arten kommen. Da teilweise innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsstrukturen bestehen, unterliegen die geschützten Biotopstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bereits Beeinträchtigungen.

Die Flächen der geschützten Biotope sowie daran angrenzende Grünlandflächen im Plangebiet werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche für Maßnahmen Nr. 1 und Nr. 2) dargestellt. An die Fläche für Maßnahmen Nr. 1 grenzen die rückwärtigen Grundstücksbereiche der geplanten Baugrundstücke an. Zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke, die eine abschirmende Funktion übernehmen und Beeinträchtigungen auf die geschützten Biotope minimieren soll.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen in der Nähe zu geschützten Biotopen ist trotz vorhandener Störquellen von Funktionsbeeinträchtigungen (mittelbare Beeinträchtigungen) auf gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope auszugehen. Die Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen) wird nachfolgend ermittelt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

8.4 Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands (BfN 2006²⁵). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung

²⁵ Riecken, U., Finck, P., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 8: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiererergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 9: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert ^a	Durchschnittlicher Biotopwert ^b	Oberer Biotopwert ^c
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
 - weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

b: Durchschnittlicher Biotopwert
 - mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

c: Oberer Biotopwert
 - mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 10: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
2.3.1	BHF	Strauchhecke	2	3	(§20)	3	8,0
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschildung	3	3	§20	3	8,0
2.3.3	BHB	Baumhecke	1-3	3	§20	3	8,0
2.4.1	BWW	Windschutzpflanzung	0	1	-	1	1,5
5.4	SE	Nährstoffreiche Stillgewässer	1/2	3	(§20)	3	8,0
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Frischbiss- und Krebschere-Schwimmdecke	1/2	3	§20	3	4,0
6.5.2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	2	3	(§20)	3	8,0
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	2	§20	2	4,0
9.2.4	GMB	Aufgelassenes Frischgrünland	2	2	-	2	3,0
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0	1	-	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1		2	3,0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0		0	1,0
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	0	1,0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1,0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands		Schutz-status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	2	-	2	3,0
14.5.1	ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0	-	0	0,6
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	0	-	0	0,3
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0	-	0	0/ 0,2/ 0,4
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0

Nördlich (im Plangebiet) und südlich (außerhalb des Plangebietes) des Weges „Bauerntrifft“ befinden sich **Strauchhecken (BHF)**. In den Strauchhecken wurden keine Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen M-V vorgefunden. Die Strauchhecken bestehen aus mindestens 75 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biototyp. Daher wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine **Strauchhecke mit Überschilderung (BHS)**, die minimal in das Plangebiet hineinragt. In der Strauchhecke wurden keine Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen M-V vorgefunden. Die Strauchhecke besteht aus mindestens 75 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biototyp. Daher wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

In der nordöstlich des Plangebietes vorhandenen **Baumhecke (BHB)** wurden keine Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen M-V vorgefunden. Die Baumhecke besteht aus mindestens 75 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biototyp. Daher wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Im Bereich des südöstlich des Plangebietes gelegenen **Nährstoffreichen Stillgewässer (SE)** kommen gemäß gutachterlicher Aussage der Teichfrosch und der Kammmolch vor. Der Teichfrosch ist gemäß der Roten Listen M-V der Kategorie 3 (gefährdet) und der Kammmolch der Kategorie 2 (stark gefährdet) eingestuft. Demnach wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Innerhalb des Plangebietes, im östlichen Bereich, befindet sich ein weiteres Nährstoffreiches Stillgewässer welches dem Biototyp **Wasserlinsen-, Frischbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke (SEL)** zugeordnet wird. Das Gewässer führt sporadisch Wasser und ist vollständig beschattet. Im Bereich des Gewässers kommen keine Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen M-V vor. Ebenfalls kommen im Bereich des Gewässers keine charakteristischen Pflanzenarten vor. Daher wird der untere Biotopwert von **4,0** angesetzt.

Innerhalb des Plangebietes, im östlichen Bereich, sowie südöstlich des Plangebietes wurde der Gehölzbestand jeweils als **Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD)** kartiert. In den Feuchtgebüsch wurden keine Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen M-V vorgefunden. Die Feuchtgebüsch bestehen aus mindestens 75 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biototyp. Daher wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Der das Gewässer im östlichen Plangebiet umsäumende Bereich wurde dem Biototyp **„Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)“** zugeordnet. Im Gehölzsaum wurden keine Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen M-V vorgefunden. Der Gehölzsaum besteht aus mindestens 75 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biototyp. Daher wird der obere Biotopwert von **4,0** angesetzt.

Für die im Plangebiet vorhandene Fläche **Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)** wird aufgrund der Artenzusammensetzung und da keine Tier- und/oder Pflanzenarten der Roten Listen M-V vorkommen, der durchschnittliche Biotopwert von **3,0** angenommen. Die Fläche war ursprünglich als **Frischweide (GMW)** bewertet worden; aufgrund der aktuellen Bewertung wurde diese Fläche durch den Gutachter als **Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)** bewertet und so in der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung berücksichtigt.

Die **Ackerflächen (ACL)** innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die im Plangebiet kartierten **Siedlungshecken aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)** wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für die im Plangebiet kartierten **Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (PHZ)** wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,5** verwendet.

Die außerhalb des Plangebietes kartierten Flächen mit **Artenarmen Zierrasen (PER)** werden durch eine intensive Nutzung (mehrmalig Mahd im Jahr) charakterisiert. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Die bebauten Grundstücke außerhalb und innerhalb des Plangebietes, die dem Biototyp **„Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ (ODF)** zugeordnet werden, umfassen sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden,

Straßen und Wege als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten sowie Grünflächen. Dabei überwiegen die unbebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 40% der Fläche versiegelt sind und 60% der Flächen unversiegelt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,40 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Die bebauten Grundstücke außerhalb des Plangebietes, die dem Biototyp **„Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage“ (ODS)** zugeordnet werden, umfassen sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden, Straßen und Wege als auch unbebaute Flächen in Form Grünflächen. Dabei überwiegen die bebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 70% der Fläche versiegelt sind und 30% der Flächen unversiegelt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,70 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,3** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes kartierten Wegefläche, die dem Biototyp **„Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)“** zugeordnet werden, umfassen sowohl teil- als auch unversiegelte Wegeflächen. Für die gepflasterte Wegefläche im südwestlichen Plangebiet wird ein Versiegelungsgrad von 80 % angenommen. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,80 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,2** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt. Für die geschotterte Wegefläche im nördlichen Bereich wird ein Versiegelungsgrad von 60 % angenommen. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,60 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,4** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt. Für die unversiegelte Wegefläche im westlichen Bereich wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für die vollversiegelten Straßen- und Wegeflächen (**„Wirtschaftsweg, versiegelt“ – OVW** und **„Straße“ – OVL**) wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**.

8.5 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biototypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 11: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte,	

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden. Im Norden liegt eine landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS) und ein Wirtschaftsweg (OVU) angrenzend an das Plangebiet. Im Süden innerhalb und angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Wirtschaftsweg (OVU). Im Westen innerhalb und westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Wohngebiet (ODF).

In der Anlage 1 zur Begründung sowie in Abbildung Nr. 19 der Begründung sind innerhalb des Bestandsplanes die Störquellen und die Wirkzonen dargestellt (Abbildung Eingriffsbereiche, Wirkzonen und Störquellen).

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

8.6 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, kann diese Aufwertung vom Eingriff abgezogen werden. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Sämtliche Eingriffe und sämtlicher Funktionsverlust wird vollständig berücksichtigt.

Tab. 12: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFA] (EFA = F x B x L)
Feuerwehraufstellfläche				
GMB - Aufgelassenes Frischgrünland	84,00	3,00	0,75	189,01
GFLR auf Wiese				
GMB - Aufgelassenes Frischgrünland	216,40	3,00	0,75	486,91
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	9,26	1,50	0,75	10,42
PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0,67	1,00	0,75	0,50
Löschwasserzisterne				
GMB - Aufgelassenes Frischgrünland	54,00	3,00	0,75	121,51
Planstraße A				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	54,11	1,00	0,75	40,59
ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet	157,40	0,60	0,75	70,83
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	540,02	0,40	0,75	162,01
Planstraße B				
GMB - Aufgelassenes Frischgrünland	872,83	3,00	0,75	1.963,87
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	186,30	1,00	0,75	139,73
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	0,25	1,50	0,75	0,28
PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	12,58	1,00	0,75	9,44
ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet	103,92	0,60	0,75	46,77
Planstraße D				
GIM - Intensivgrünland auf Mineralstandorten	48,92	1,50	0,75	55,03
ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet	42,02	0,60	0,75	18,91
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	317,87	0,20	0,75	47,68
WA1				
GMB - Aufgelassenes Frischgrünland	5.231,03	3,00	0,75	11.769,82
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.800,91	1,00	0,75	1.350,68
PHW - Siedlungshecke aus	10,82	1,00	0,75	8,11

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFA] (EFA = F x B x L)
nichtheimischen Gehölzarten				
ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet	16,66	0,60	0,75	7,50
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	838,97	1,00	0,75	629,23
WA2				
GMB - Aufgelassenes Frischgrünland	6.830,09	3,00	0,75	15.367,70
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	509,93	1,00	0,75	382,45
PHZ - Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	159,29	1,50	0,75	179,20
ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet	0,29	0,60	0,75	0,13
WA3				
ODF - ländlich geprägtes Dorfgebiet	4.673,75	0,60	0,75	2.103,19
OVU - Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	8,56	1,00	0,75	6,42
Wendekreis				
GMB - Aufgelassenes Frischgrünland	307,10	3,00	0,75	690,98
PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	36,73	1,00	0,75	27,55
Summe Funktionsverlust	23.124,71			35.886,44

8.7 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Für die WA-Flächen wurde mit einer maximalen GRZ von 0,4 bilanziert. Die WA-Flächen in der Tabelle entsprechen demnach 40 % der gesamten WA-Flächen.

Tab. 13: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Feuerwehraufstellfläche	84,00	0,2	16,80
GFLR auf Wiese	226,34	0,2	45,27
Löschwasserzisterne	54,00	0,2	10,80
Planstraße A (Straße)	438,40	0,5	219,20
Planstraße A (Bankett)	313,14	0,2	62,63
Planstraße B (Straße)	685,93	0,5	342,97
Planstraße B (Bankett)	489,96	0,2	97,99
Planstraße D (Straße)	238,47	0,5	119,24
Planstraße D (Bankett)	170,34	0,2	34,07
WA1	3.159,35	0,5	1.579,68
WA2	2999,84	0,5	1.499,92
WA3	1872,93	0,5	936,47
Wendekreis	343,84	0,2	68,77
Summe Versiegelung	23.124,73		5.033,79

8.8 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch die Verfahrensumstellung ergeben sich für die mittelbaren Beeinträchtigungen keine Veränderungen, zusätzliche Eingriffe sind hier nicht zu erwarten. Deshalb wird die Bilanzierung gemäß erneutem Entwurf aufrechterhalten.

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 14: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Wohnbebauung wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“ und die geplanten Verkehrsflächen werden dem Vorhabenstyp „Straßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 15: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Straßen	50	
Wohnbebauung	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie die angrenzende Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsanlagen und Ortsstraßen und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung und Anlage 5). In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Tab. 16: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Wirkfaktor (W)	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x W)
Strauchhecke (BHF)	235,63	8,00	0,50	942,52
Wasserlinsen-, Frischbiss- und Krebscheren-Schwimmdecke (SEL)	326,19	4,00	0,50	652,38
Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	1.452,55	4,00	0,50	2.905,10
Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD)	1.183,22	8,00	0,50	4.732,88
Nährstoffreiche Stillgewässer (SE)	40,17	8,00	0,15	48,20
Gesamtsumme	3.237,76			9.281,08

Für das geplante Vorhaben wurde ein Eingriffsflächenäquivalent für mittelbare Beeinträchtigungen in Höhe von 9.281,08 m² EFÄ ermittelt.

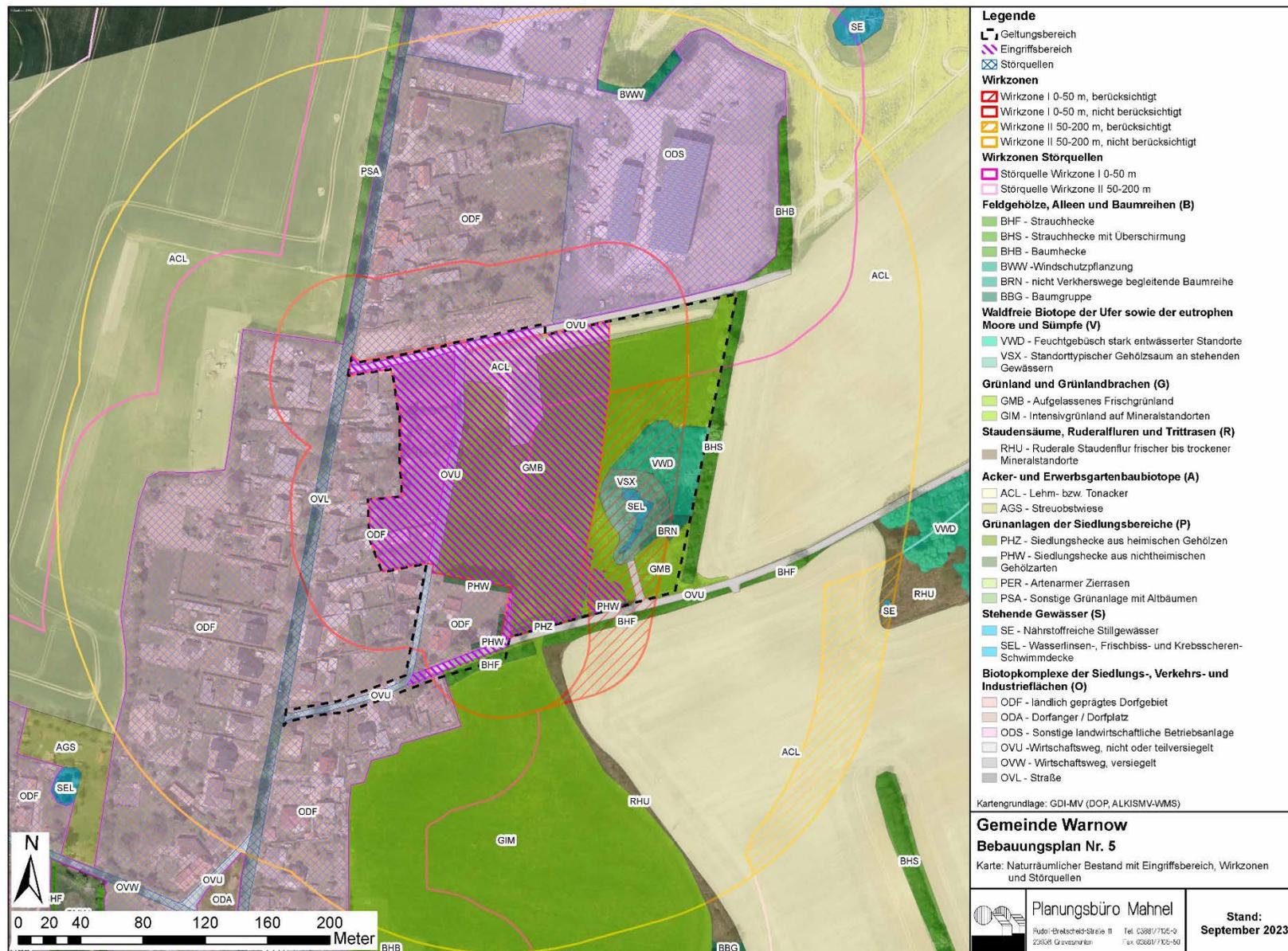


Abb. 19: Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen, ohne Maßstab

8.9 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 50.703,31 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 17: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m ²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	35.886,44
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	9.281,08
Versiegelung und Überbauung	5.033,79
Multifunktionaler Kompensationseingriff	50.201,31

8.10 Ermittlung des Kompensationsumfangs (KFÄ)

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in geschützte Biotope durch die Realisierung des Vorhabens sollen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und im Gemeindegebiet umgesetzt werden.

Im Plangebiet sollen folgende Kompensationsmaßnahmen (KM) innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 umgesetzt werden:

- Anlage einer dreireihigen Feldhecke (KM 1),
- Anlage von Feldgehölzen (KM 2),
- Anlage einer Baumreihe (KM 3),
- Anpflanzung von Einzelbäumen in der freien Landschaft (KM 4).

Das Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Der Kompensationswert und die Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen wurde dem entsprechenden Maßnahmenblatt der Anlage 6 der HzE entnommen.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

Berücksichtigung von Störquellen

Befindet sich die geplante Ausgleichsfläche in der Nähe zu Störquellen, führen diese zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme drückt sich durch einen Leistungsfaktor aus. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme nimmt mit der Entfernung zur Störquelle ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Beeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 18: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors

Wirkzone	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)
I	0,5
II	0,85

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig von der Störquelle. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Störquellen, die auf die geplanten internen Kompensationsmaßnahmen einwirken, sind die geplanten Allgemeinen Wohngebiete sowie die geplanten Verkehrsflächen als auch die vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Warnow, landwirtschaftliche Betriebsanlagen und Ortsstraßen.

Danach ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tab. 19: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabentyp	Wirkbereiche (m)	
Straßen	50	
Wohnbebauung	50	200
Industrie- und Gewerbegebiet	50	200

Beschreibung der internen Kompensationsmaßnahmen (KM)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) ist als Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen (Heckenstrukturen, Strauchgruppen, Einzelbäumen, Baumgruppen) zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist unzulässig.

Als Ausgleich für den Eingriff durch mittelbare Beeinträchtigungen auf gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope sind eine Hecke (KM 1) und drei Feldgehölze (KM 2) anzupflanzen sowie sechs Einzelbäume (KM 3) und vier Einzelbäume (KM 4) anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Die internen Kompensationsmaßnahmen KM1 bis KM4 wurden entsprechend der erteilten Naturschutzgenehmigung festgesetzt.

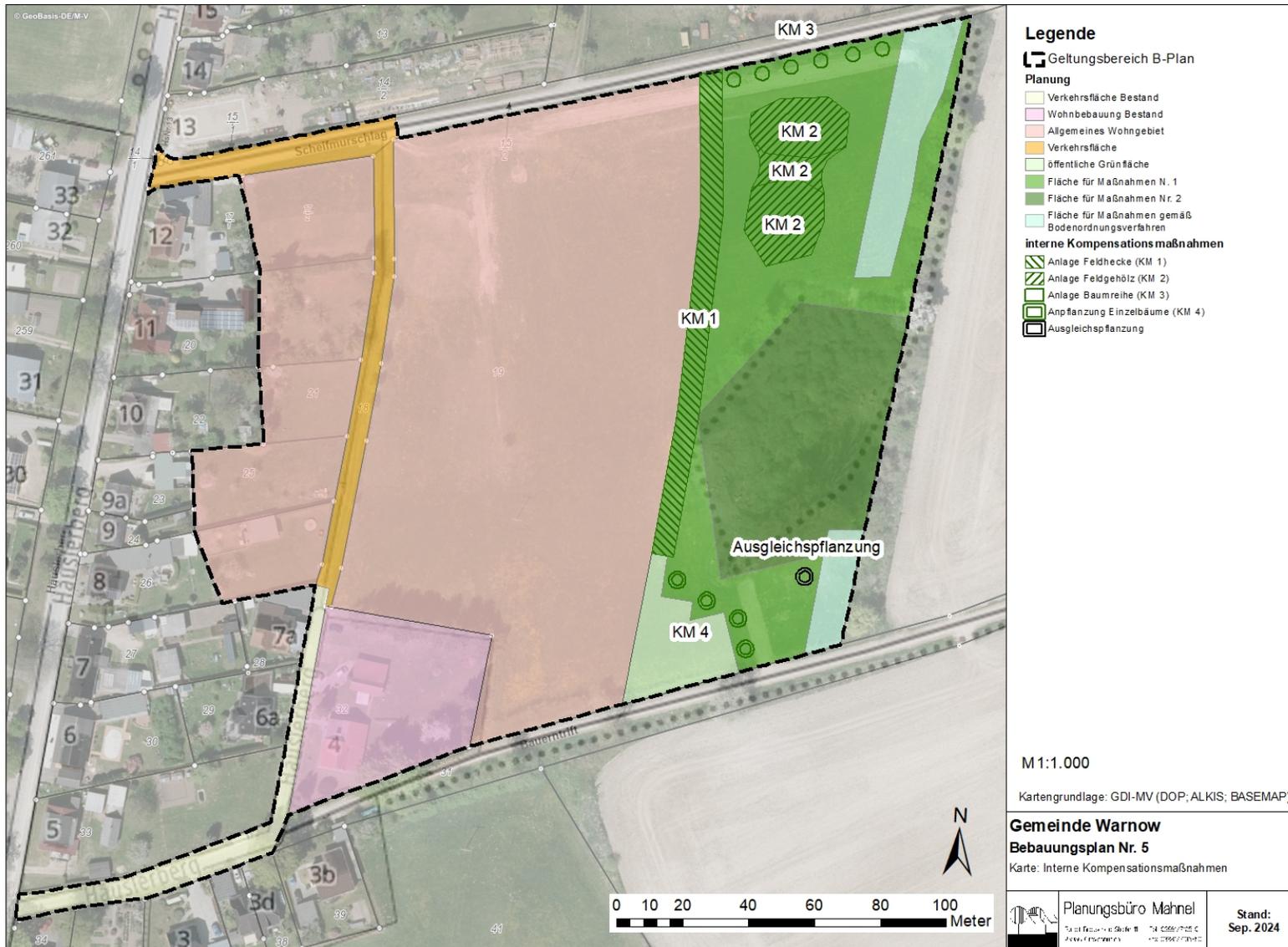


Abb. 20: interne Kompensationsmaßnahmen

Anlage einer dreireihigen Feldhecke (Kompensationsmaßnahme 1 - KM 1)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) ist am westlichen Rand auf einer Länge von 145,0 m und einer Breite von 7,0 m eine 3-reihige, freiwachsende Hecke mit Überschirmung und beidseitigem Saumbereich anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*).

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.

Straucharten sind in der Pflanzgröße von 60/100 cm, 3-triebzig zu verwenden. Es sind mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten anzupflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und über eine Zweibockanbindung zu sichern. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen ein- bis zweimal jährlich, außer im Zeitraum von März bis Juli, zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.

Die Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern“.

Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr sind seitliche Schnittmaßnahmen im Bereich des Strauchsaumes zulässig, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Weiterhin ist zur Unterhaltungspflege ein „Auf den Stock setzen“ der Feldhecke in regelmäßigen Abständen (alle 10 bis 15 Jahre) von maximal 1/3 der Länge der Neuanpflanzung gemäß dem oben genannten Erlass zulässig. Die Pflegemaßnahmen sind vor Beginn bei der zuständigen unteren

Naturschutzbehörde anzuzeigen. Der Zeitpunkt des Beginns des regelmäßigen „Auf-den-Stock-Setzens“ gemäß dem oben genannten Erlass ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.21 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Mit einer Länge von 145 m wird die Mindestlänge von 50 m gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 1 können rund 1.270 m² KFÄ realisiert werden (siehe Tabelle 9).

Anlage von Feldgehölzen (Kompensationsmaßnahme 2 - KM 2)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) sind drei Feldgehölze zusammenhängend auf einer Gesamtfläche von 1.130 m² mit einer Größe von 170 m², 460 m² und 500 m² aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind im Pflanzverband 1,00 m x 1,50 m anzupflanzen. Der Anteil der Bäume soll ca. 10% der jeweiligen Fläche der Feldgehölze einnehmen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*).

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.

Straucharten sind in der Pflanzgröße von 60/100 cm zu verwenden. Baumarten sind als Heister in der Pflanzgröße von 150/200 cm zu pflanzen. Es sind mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten anzupflanzen. Die Heister sind zu verankern. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.

Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen je nach Vergrasung ein bis zweimal jährlich, außer im Zeitraum von März bis Juli, zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.

Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr beschränken sich die Pflegemaßnahmen des Strauchsaumes auf seitliche Schnittmaßnahmen, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.13 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Mit einer Gesamtfläche von 1.130 m² wird die Mindestfläche von 1.000 m² gemäß Maßnahmenblatt erfüllt. Durch Abstimmung im Planverfahren, werden keine einzelnen und selbstständigen Flächen festgelegt, sondern die Flächen werden zusammengefügt, so dass nur eine einzelne Fläche vorhanden ist, die die Mindestgröße von 1.000 m² erreicht und überschreitet. Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 2 können rund 1.410 m² KFÄ realisiert werden (siehe Tabelle 9).

Anlage einer Baumreihe (Kompensationsmaßnahme 3 - KM 3)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) sind am nördlichen Rand sechs standortheimische Laubbäume in einem Abstand von ca. 10,0 m und in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, mindestens 3x verpflanzt, ungeschnittener Leittrieb, zu pflanzen und über eine Dreibockanbindung zu sichern. Die Bäume sind mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern.

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von ca. 10,0 m und mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zum Fahrbahnrand anzupflanzen.

Während der fünfjährige Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. Bei Bedarf kann ein einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung durchgeführt werden.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.12 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Als Bezugsfläche ist je Baum ist eine Grundfläche von 25 m² anzusetzen.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 3 können rund 190 m² KFÄ realisiert werden (siehe Tabelle 9).

Anpflanzung von Einzelbäumen in der freien Landschaft (Kompensationsmaßnahme 4 - KM 4).

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) sind am südwestlichen Rand der Fläche vier standortheimische Laubbäume in der

Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Wildapfel (*Malus sylvestris*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und über eine Dreibockanbindung zu sichern. Die Bäume sind mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern.

Während der fünfjährige Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. Eine freie Kronenentwicklung ist zu gewährleisten.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.11 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,0 angenommen. Als Bezugsfläche ist je Baum ist eine Grundfläche von 25 m² anzusetzen.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 4 können 100 m² KFÄ realisiert werden (siehe Tabelle 9).

Tab. 20: interne Kompensationsmaßnahmen

interne Kompensationsmaßnahmen (KM)	Fläche [m ²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
KM 1 Anlage einer Feldhecke (145 m x 7 m)	1.015,00	2,50	0,50	1.268,75
KM 2 Anlage von 3 Feldgehölzen (170 m ² , 460 m ² , 500 m ²)	1.130,00	2,50	0,50	1.412,50
KM 3 Anlage einer Baumreihe aus 6 Bäumen	150,00	2,50	0,50	187,50
KM 4 Anpflanzung von 4 Einzelbäumen	100,00	2,00	0,50	100,00
Summe interne KM	2.395,00			2.968,75

Unter Anrechnung der Maßnahmen kam KM 1 bis KM 4 sind demnach noch 47.232,56 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) über externe Maßnahmen zu erbringen.

Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme(n) im Gemeindegebiet zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe (mittelbare Beeinträchtigungen) in die geschützten Biotope ist durch die Gemeinde der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die mittelbaren Beeinträchtigungen auf die geschützten Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Genehmigung liegt mit Bescheid vom 26.11.2021 vor.

8.11 Externe Maßnahmen

Der Kompensationsumfang, der nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden kann, in Höhe von 47.232,56 m² KFÄ wird über externe Maßnahmen ausgeglichen. Ein Teil des Kompensationsbedarfs in Höhe von 6.312 m² KFÄ soll südlich des Plangeltungsbereiches auf dem gemeindeeigenen Flurstück 46 der Flur 2 in der Gemarkung Warnow, über externe Maßnahmen erfolgen. Der restliche Kompensationsbedarf in Höhe von 40.921 m² KFÄ sollte westlich der Ortslage Warnow auf dem Flurstück 204 der Flur 2 in der Gemarkung Warnow, erfolgen. Da die Verfügbarkeit der Maßnahmefläche nicht nachgewiesen bzw. erbracht werden konnte, wird eine andere Fläche, die der Gemeinde verfügbar ist und im Zusammenhang mit dem Gewässerausbau steht, in Anspruch genommen. Es handelt sich um Flächen auf dem Flurstück 46 der Flur 2 der Gemarkung Warnow.

Die Flächen für externe Maßnahmen sind als generalisierte Darstellung der Zielsetzungen zu werten. Sie sind hinsichtlich des Umfanges zu realisieren. Hinsichtlich der Lage können im Zuge der Ausführung Anpassungen zur Lage erforderlich sein.

Ermittlung des Kompensationsumfanges

Der fehlende Kompensationsbedarf in Höhe von rund 47.233 m² KFÄ soll innerhalb des Gemeindegebietes über externe Maßnahmen erfolgen.

Außerhalb des Plangebietes sollen folgende externe Kompensationsmaßnahmen (eKM) auf dem dafür verfügbaren Flurstück 46 der Flur 2 in der Gemarkung Warnow umgesetzt werden:

- Anlage einer Baumreihe (eKM 1),
- Anlage einer extensiven Mähwiese (eKM 2),
- eKM 1-plus Anlage von Alleen und Baumreihen 2.12 HzE 2018 in Ergänzung der bereits berücksichtigten Maßnahme eKM 1,
- eKM 2-plus Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese nach 2.31 der HzE 2018. Analog der bereits vorbereiteten Maßnahme eKM 2 soll hier eine extensive Mähwiese nach Anforderungskatalog der HzE realisiert werden.
- eKM 3 Anlage einer Feldhecke nach Nr. 2.22 der HzE im erforderlichen Umfang.

Das Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Der Kompensationswert und die Beschreibung der geplanten

Kompensationsmaßnahmen wurde dem entsprechenden Maßnahmenblatt der Anlage 6 der HzE entnommen.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

Berücksichtigung von Störquellen

Befindet sich die geplante Ausgleichsfläche in der Nähe zu Störquellen, führen diese zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme drückt sich durch einen Leistungsfaktor aus. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme nimmt mit der Entfernung zur Störquelle ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Beeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle 11).

Tab. 21: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors

Wirkzone	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)
I	0,5
II	0,85

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig von der Störquelle. Für die Bestimmung des Wirkungsbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen. Störquellen, die auf die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen einwirken, sind die geplanten Allgemeinen Wohngebiete sowie die geplanten Verkehrsflächen als auch die vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Warnow, landwirtschaftliche Betriebsanlagen und Ortsstraßen. Danach ergeben sich folgende Wirkungsbereiche:

Tab. 22: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabentyp	Wirkbereiche (m)	
Straßen	50	
Wohnbebauung	50	200
Industrie- und Gewerbegebiet	50	200

Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen (eKM 1 und eKM 2)

Als Ausgleich für den Eingriff durch mittelbare Beeinträchtigungen auf gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope sind zusätzlich zu den internen Kompensationsmaßnahmen außerhalb und südlich des Plangebietes eine Baumreihe (eKM 1) anzupflanzen und eine extensive Mähwiese (eKM 2) anzulegen (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 21: Darstellung der Lage eKM1, eKM2 und Ausgleichspflanzungen (Gemarkung: Warnow, Flur 2, Flurstück 46)

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 1) Anlage einer Baumreihe

Auf dem Flurstück 46, Flur 2 der Gemarkung Warnow südlich, außerhalb des Plangebietes ist am westlichen Rand eine Baumreihe auf einer Länge von 185,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen ist die standortheimische Baumart Silber-Weide (*Salix alba*) zu verwenden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, mindestens dreimal verpflanzt, zu pflanzen und über eine Dreibockanbindung zu sichern. Die Bäume sind mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern.

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von ca. 10 m und mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zum geplanten Gewässerrandstreifen anzupflanzen.

Die Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. Bei Bedarf kann ein einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung durchgeführt werden.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.12 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Als Bezugsfläche ist je Baum eine Grundfläche von 25 m² anzusetzen.

Durch die externe Kompensationsmaßnahme eKM 1 können rund 550 m² KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle 13). Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist unzulässig.

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 2) Anlage einer extensiven Mähwiese

Auf dem Flurstück 46, Flur 2 der Gemarkung Warnow ist auf einer Fläche von 2.250 m² eine extensive Mähwiese mit einer Mindestbreite von 10,0 m durch Selbstbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der extensiven Mähwiese unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die extensive Mähwiese maximal zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Abweichend zum Maßnahmenblatt 2.3.1 ist aufgrund der nährstoffreichen Ackerfläche auch im Rahmen der Unterhaltungspflege weiterhin jährlich eine zweischürige Mahd durchzuführen, um die Fläche weiterhin auszumagern und Dominanzgesellschaften zu verdrängen bzw. die Nährstoffe durch eine erhöhte Mahdfrequenz abzuschöpfen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen. Mit einer Maßnahmenfläche von 2.250 m² und einer festgesetzten Breite von 10 m wird die Mindestflächengröße von 2.000 m² und Mindestbreite von 10 m gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen. Mit der Herstellung einer extensiv genutzten Mähwiese wird der Biotopverbund der nördlich und südlich gelegenen Hecken und Gehölzstrukturen ermöglicht.

Die Sicherung der anfallenden Kosten für die Pflege der extensiven Mähwiese (eKM2) erfolgt jährlich im Haushaltsplan der Gemeinde Warnow.

~~Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen (eKM 3)~~

~~Als Ausgleich für den Eingriff zusätzlich zu den Kompensationsmaßnahmen westlich der Ortslage Warnow, nördlich des Santower Sees eine extensive Mähwiese (eKM 3.1) und eine Feldhecke (eKM 3.2) anzulegen (siehe nachfolgende Abbildung).~~

~~Diese Maßnahme wird aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit der Maßnahmefläche für die Gemeinde nicht mehr realisiert. Anstelle der Maßnahme werden anderweitig Maßnahmen durchgeführt.~~

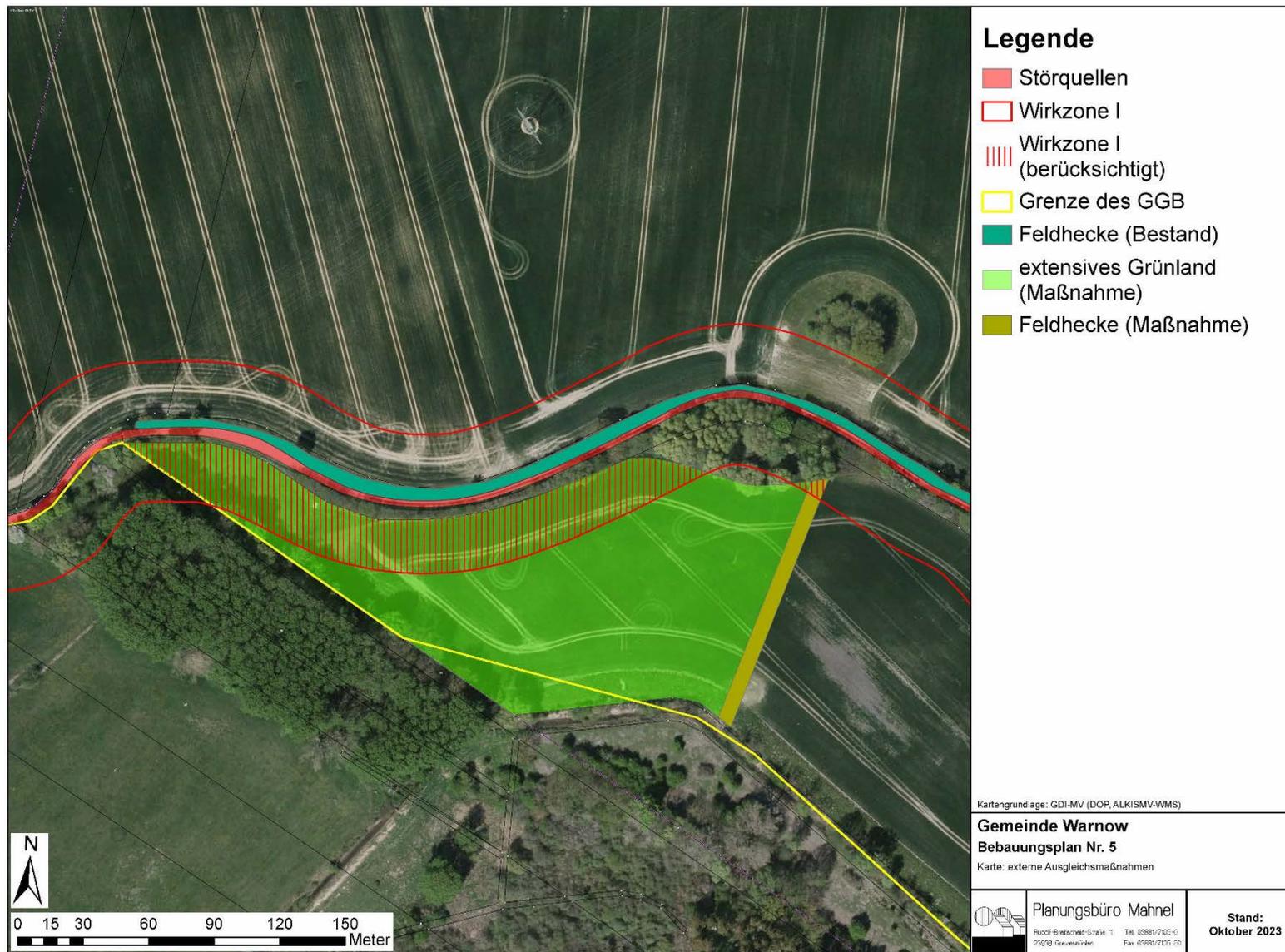


Abb. 22: externe Maßnahme ekM 3 mit angrenzendem FFH-Gebiet / GGB-Gebiet

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 3.1) Anlage einer extensiven Mähwiese

Auf dem Flurstück 204, Flur 2 der Gemarkung Warnow ist auf einer Fläche von 19.816,2 m² eine extensive Mähwiese durch Selbstbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der extensiven Mähwiese unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege ist die extensive Mähwiese maximal zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Abweichend zum Maßnahmenblatt 2.3.1 ist aufgrund der nährstoffreichen Ackerfläche auch im Rahmen der Unterhaltungspflege weiterhin jährlich eine zweischürige Mahd durchzuführen, um die Fläche weiterhin auszumagern und Dominanzgesellschaften zu verdrängen bzw. die Nährstoffe durch eine erhöhte Mahdfrequenz abzuschöpfen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.31 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen. Mit einer Maßnahmenfläche von rund 20.000 m² wird die Mindestflächengröße von 2.000 m² und Mindestbreite von 10 m gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Durch die Nähe zum angrenzenden FFH-Gebiet 2133-301 „Santower See“ und die positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird zudem ein Lagezuschlag von 25% bilanziert.

Der Lagezuschlag entspricht der Tabelle 9 Lagezuschläge (9.20) aus dem Maßnahmenkatalog aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung von 2018.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen. Mit der Herstellung einer extensiv genutzten Mähwiese wird der Biotopverbund der nördlich und südlich gelegenen Hecken und Gehölzstrukturen ermöglicht.

Die Sicherung der anfallenden Kosten für die Pflege der extensiven Mähwiese (eKM 3.1) erfolgt jährlich im Haushaltsplan der Gemeinde Warnow.

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM 3.2) Anlage einer Feldhecke

Auf dem Flurstück 204, Flur 2 der Gemarkung Warnow ist auf einer Fläche von 828,8 m² bei einer Länge von 118,4 m und einer Breite von 7,0 m eine 3-reihige, freiwachsende Hecke mit Überschildung und beidseitigem Saumbereich anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils

~~2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:~~

~~Bäume:~~

~~Silber-Weide (Salix alba)~~

~~Sträucher:~~

~~Gemeine Hasel (Corylus avellana),~~

~~Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),~~

~~Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),~~

~~Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),~~

~~Schlehe (Prunus spinosa),~~

~~Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina).~~

~~Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.~~

~~Straucharten sind in der Pflanzgröße von 60/100 cm, 3-triebzig zu verwenden.~~

~~Es sind mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten anzupflanzen.~~

~~Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und über eine Zweibockanbindung zu sichern. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern.~~

~~Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen ein- bis zweimal jährlich, außer im Zeitraum von März bis Juli, zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.~~

~~Die Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern“.~~

~~Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr sind seitliche Schnittmaßnahmen im Bereich des Strauchsaumes zulässig, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Weiterhin ist zur Unterhaltungspflege ein „Auf den Stock setzen“ der Feldhecke in regelmäßigen Abständen (alle 10 bis 15 Jahre) von maximal 1/3 der Länge der Neuanpflanzung gemäß dem oben genannten Erlass zulässig. Die Pflegemaßnahmen sind vor Beginn bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Der Zeitpunkt des Beginns des regelmäßigen „Auf den Stock Setzens“ gemäß dem oben genannten Erlass ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.~~

~~Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.21 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Mit einer Länge von 118,4 m wird die Mindestlänge von 50 m gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.~~

~~Durch die Nähe zum angrenzenden FFH-Gebiet 2133-301 „Santower See“ und die positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird zudem ein Lagezuschlag von 25% bilanziert.~~

~~Der Lagezuschlag entspricht der Tabelle 9 Lagezuschläge (9.20) aus dem Maßnahmenkatalog aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung von 2018.~~

Anstelle der ursprünglichen Maßnahme eKM 3 sind mangels Flächenverfügbarkeit neue andere geeignete Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz heranzuziehen. Neben den Maßnahmen eKM 1 und eKM 2 ist deren Ergänzung vorgesehen. Zusätzlich ist die Anlage von Feldhecken vorgesehen.

Die Maßnahmen sind im Teil B-Text beschrieben. Es handelt sich um Maßnahmen für die Anlage von Baumreihen nach HzE 2.12, die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese nach HzE 2.31 und die Anlage von Feldhecken nach Maßnahme 2.22 der HzE.

Die ursprünglichen Maßnahmen eKM 3.1 und eKM 3.2 werden ersetzt durch neue geeignete Maßnahmen.

Tab. 23: externe Kompensationsmaßnahme

externe KM (Flst. 46, Flur 2, Gemarkung Warnow)	Fläche [m ²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
eKM1, Anlage einer Baumreihe				
Anpflanzung Baumreihe, 40 m Länge (WZ I)	100,00	2,50	0,5	125,00
Anpflanzung Baumreihe, 185 m Länge (WZII)	450,00	2,50	0,85	956,25
Summe				1.081,25
eKM2, Anlage einer extensiven Mähwiese				
extensive Mähwiese (WZ I)	400,00	3,00	0,50	600,00
extensive Mähwiese (WZ II)	1.850,00	3,00	0,85	4.717,50
Summe				5.317,5
eKM3.1, Anlage einer extensiven Mähwiese				
Mähwiese (WZ I)	6.060,27	3,00	0,5	9.090,41
Mähwiese (außerhalb WZ)	13.755,93	3,00	1	41.267,79
Lagezuschlag von 25%				12.589,55
eKM3.2, Anlage einer Feldhecke				
Feldhecke (WZ I)	54,19	2,50	0,5	67,74
Feldhecke (außerhalb WZ)	774,65	2,50	1	1.936,63
Lagezuschlag von 25%				501,09
Summe externer KM	23.445,04			71.851,96

Tab. 24: externe Kompensationsmaßnahme

externe KM (Flst. 46, Flur 2, Gemarkung Warnow)	Fläche [m ²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
eKM1-Plus, Anlage von Alleen oder Baumreihen(2.12)				
Anpflanzung Baumreihe(außerhalb WZ)	155,47	2,5	1	388,68
Summe				388,68
eKM2-Plus, Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen(2.31)				
Mähwiese (WZ I)	747,32	3,00	0,5	1.120,98
Mähwiese (WZ II)	11.039,7	3,00	0,85	28.151,24
Mähwiese (außerhalb WZ)	1.347,75	3,00	1,00	4.043,25
Summe				33.315,47
eKM3, Anlage einer Feldhecke(2.22)				
Feldhecke (WZ I)	137,64	3,00	0,5	206,46
Feldhecke (WZ II)	2.412,36	3,00	0,85	6.151,52
Feldhecke (außerhalb WZ)	268,62	3,00	1,00	805,86
Summe				7.163,84
Summe externer eKM1, eKM2				6,398.75
Summe externer eKM1-Plus, eKM2-Plus, eKM3				40.867,98
Gesamtsumme				47,266.73

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zuzüglich der internen Maßnahmen in Höhe von 2.968,75 m² KFÄ geeignet, die Eingriffe in Höhe von 50.201,31 m² EFÄ auszugleichen. Die Maßnahmen sind im Text-Teil B entsprechend beschrieben.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen eKM 1 und eKM 2 wird eine Ergänzung der Maßnahmen auf dem Flurstück 46 der Gemeinde Warnow vorgenommen. Die „Komplexmaßnahme“ wird ergänzt. Danach ergeben sich zusätzliche Maßnahmen.

Die Gemeinde Warnow hatte das Beteiligungsverfahren mit dem zweiten erneuten Entwurf, Stand 25.10.2023 durchgeführt.

Im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsregelung hatte die Gemeinde Flächen auf dem Flurstück 204, der Flur 2 der Gemarkung Warnow für Ausgleich und Ersatz geprüft und herangezogen.

Unabhängig von den Bewertungen der Behörde im Stellungnahmeverfahren zum Anerkenntnis der Maßnahmen kann die Gemeinde die Bereitstellung dieser Maßnahme nicht absichern. Deshalb hat die Gemeinde Warnow eine

Vielzahl anderer Maßnahmen überprüft und die im folgenden dargestellte Maßnahme favorisiert.

Es handelt sich um Maßnahmen in der Nähe des Plangebietes, die die bereits begonnene Maßnahme zum Gewässerausbau ergänzen würden.

Deshalb und aus den Gründen der Verfügbarkeit hat sich die Gemeinde entschieden, diese Maßnahme vorzubereiten und als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme bereitzustellen.

Unter Berücksichtigung des Gesamteingriffs und der bereits abgesicherten Maßnahmen besteht noch das Erfordernis, den Umfang an etwa 41.000 m² EFÄ durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Hierzu sind die im folgenden dargestellten Maßnahmen geeignet. Es handelt sich dabei um ergänzende Maßnahmen für die externen Maßnahmen eKM1 und eKM2, die im Rahmen des Ausnahmeantrages nach § 20 NatSchAG M-V festgelegt wurden.

Durch die Gemeinde soll der Umfang an externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhöht werden. Deshalb sind die Maßnahmen gemäß beigefügter Übersicht auf den der Gemeinde verfügbaren Flurstücken vorgesehen. Eine Doppelanrechnung der Maßnahmen eKM1 und eKM2 erfolgt nicht. Die Maßnahmen eKM1-Plus, eKM2-Plus und eKM3 werden vorgesehen, um den Ausgleichsumfang zu realisieren.

Mit den Maßnahmen auf dem Flurstück 46, der Flur 2 der Gemarkung Warnow können durch weitere Ergänzung extensiver Mähwiesen und durch Heckenanpflanzungen die erforderlichen KFÄ sichergestellt werden.

Die Bilanzierung ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

externe KM (Flst. 246, Flur 2, Gemarkung Warnow)	Fläche [m ²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
eKM1-Plus, Anlage von Alleen oder Baumreihen(2.12)				
Anpflanzung Baumreihe(außerhalb WZ)	155,47	2,5	1	388,68
Summe				388,68
eKM2-Plus, Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen(2.31)				
Mähwiese (WZ I)	747,32	3,00	0,50	1120,98
Mähwiese (WZ II)	11039,7	3,00	0,85	28151,24
Mähwiese (außerhalb WZ)	1347,75	3,00	1,00	4043,25
Summe				33315,47
eKM3, Anlage einer Feldhecke(2.22)				
Feldhecke (WZ I)	137,64	3,00	0,5	206,46
Feldhecke (WZ II)	2412,36	3,00	0,85	6151,52
Feldhecke (außerhalb WZ)	268,62	3,00	1	805,86
Summe				7163,84
Summe externer KM	16.108,86			40.867,98

Darüber hinaus sind die Flächen auf dem Luftbild dargestellt. Im Luftbild ist der beabsichtigte Grabenausbau dargestellt. Angrenzend an den Graben sind die Maßnahmeflächen vorgesehen, die als Ergänzung vorhandener Biotopstrukturen genutzt werden sollen. Die Wiesenbereiche, die im Zusammenhang mit Antragsverfahren nach § 20 NatSchAG M-V festgelegt wurden, sollen als extensive Wiesen angelegt werden. Zusätzlich ist die Ergänzung von prägenden Feldhecken vorgesehen.

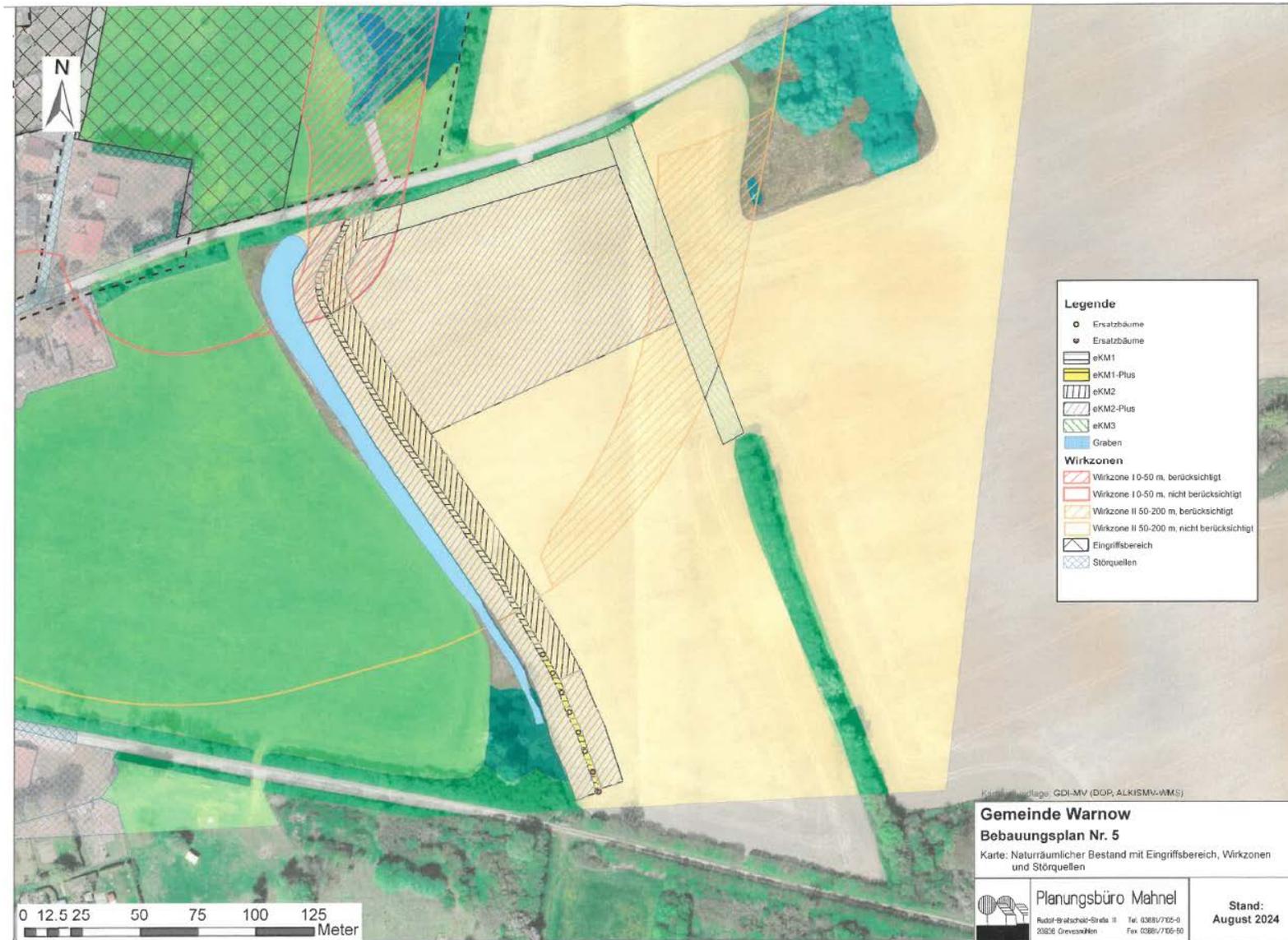


Abb. 23: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen

Der Eigentumsnachweis liegt vor. Es handelt sich im Grunde um eine Maßnahme, die als Ergänzung der Gewässermaßnahme zu betrachten ist und somit im Komplex. Für diese Komplexmaßnahme ist die Bewertung der Ackerwertzahl unbeachtlich.

8.12 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 25: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
<ul style="list-style-type: none"> • Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt
Schutzgut Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> • Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden
<ul style="list-style-type: none"> • Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser

<ul style="list-style-type: none">• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung• Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit• Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet• Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
<ul style="list-style-type: none">• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung• Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen• Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden:

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

Brutvögel

Zum Schutz der Brutvögel ist die Beeinträchtigung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind Gehölze im Vorfeld möglicher Fällungen ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Die Baugebiete innerhalb des Plangebietes umfassen als Pferdekoppel/ Schafkoppel genutzte Flächen, die sich unmittelbar an vorhandene Bebauung anschließen und berücksichtigen Gartenland. Die beabsichtigte Bebauung fügt sich harmonisch an die vorhandene Bebauung an. Durch die östlich vorhandenen Flächen und auf diesen vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann das Landschaftsbild erhalten und aufgewertet werden.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da eine hohe Geschützttheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.

Das anfallende Niederschlagswasser soll über das Grabensystem in südliche Richtung abgeleitet werden. Eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers kann über die Vorflut gesichert werden.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

8.13 Geschützter Baumbestand

8.13.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Gemeinde Warnow besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses bewertet und kompensiert. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird nachfolgend dargestellt.

8.13.2 Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der ursprünglich geplanten Planstraße B vier Einzelbäume. Von den vier Einzelbäumen ist ein Baum gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Mit dem veränderten städtebaulichen Konzept befinden sich diese vier Einzelbäume in Bereichen von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Erschließung von Baugrundstücken im Baugebiet WA3. Durch die Nutzung der Fläche als unbefestigter Weg sind bereits Verdichtungen im Wurzelschutzbereich vorhanden; in der Tat handelt es sich jedoch nicht um einen gewidmeten Weg, sondern eine als Weg genutzte Fläche. Um mögliche Rodungen zu gewährleisten wurden diese vier Bäume als geplante Rodungen bilanziert.

Im Zusammenhang mit dem erneuten Entwurf und dem 2. Erneuten Entwurf, wurden weitere Wege innerhalb des Plangebietes geplant. Mit Umsetzung dieser Wege entstehen weitere Konflikte mit Wurzelschutzbereichen. Die Eingriffe in Wurzelschutzbereiche beschränken sich auf die Planstraße „B“ und „D“. Im Bereich der Planstraße „D“ kommt es ebenfalls zu Konflikten mit drei nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen. Bei den drei Bäumen kommt es zu Eingriffen in den Wurzelschutzbereich.

In nachfolgenden Abbildungen, ist der Baumbestand und der Eingriff in den Baumbestand dargestellt. Bäume die im Konflikt mit der Planung stehen wurden zudem als Foto dargestellt.

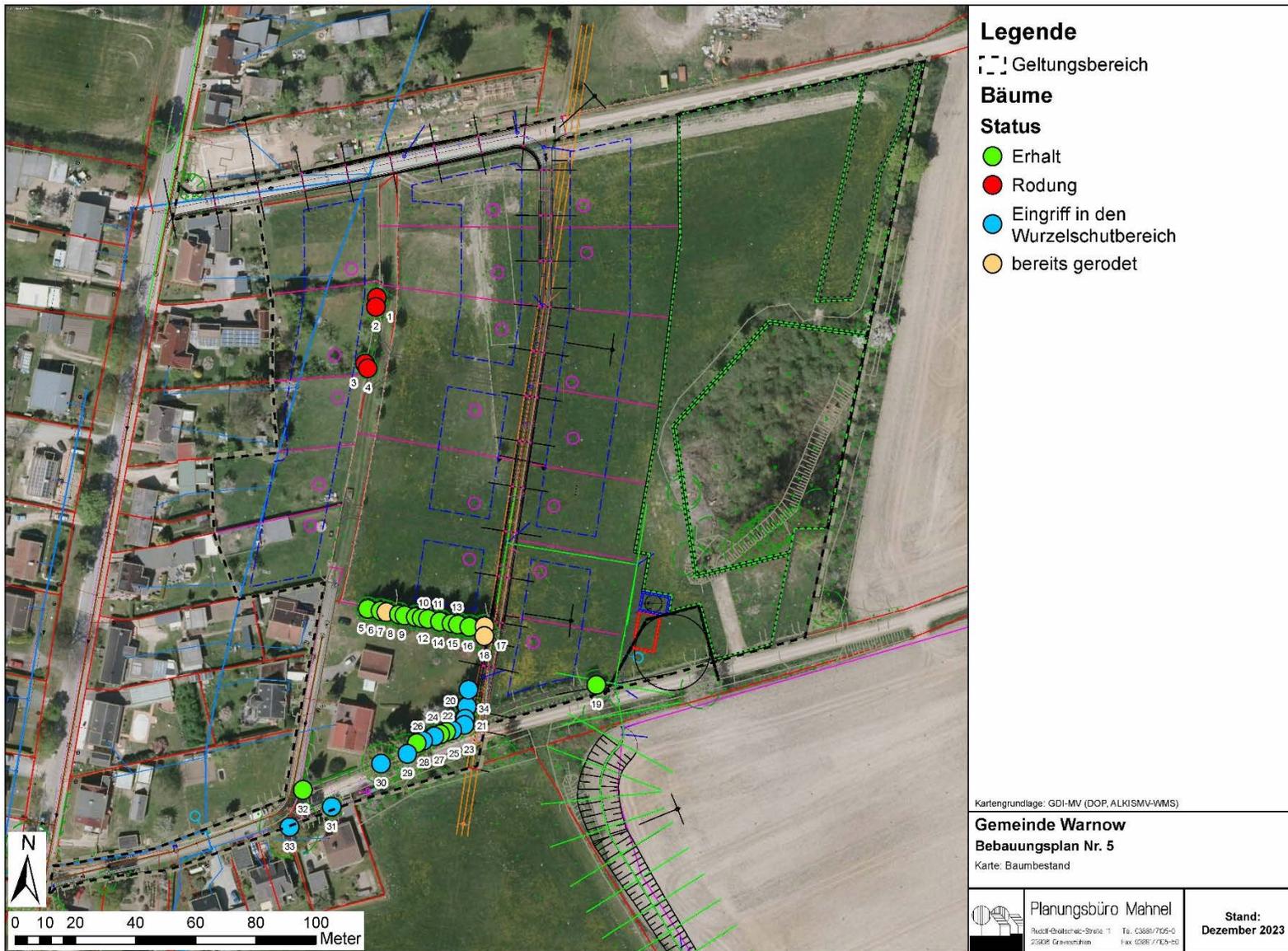


Abb. 24: Baumbestand



Foto 1: Baum Nr. 1 (Eiche) und Nr. 2 (Eiche)



Foto 2: Baum Nr. 3 (Obst) und Nr. 4 (Buche)



Foto 3: Baum Nr. 20 (Fichte), Nr. 21 (Fichte), Nr. 22 (Fichte), Nr. 34 (Fichte)



Foto 4: Baum Nr. 22 (Fichte), Nr. 23 (Fichte), Nr. 24 (Fichte), Nr. 25 (Fichte), Nr. 26 (Fichte), Nr. 27 (Fichte), Nr. 28 (Fichte)



Foto 5: Baum Nr. 29 (Buche), Nr. 30 (Buche)



Foto 6: Baum Nr. 31 (Birke)



Foto 7: Baum Nr. 33 (Eiche)

8.13.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser wurden dem Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, mit Stand vom 26.09.2023 entnommen.

Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ($U = \pi d$) errechnet.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Für die mit den lfd. Nr. 1 bis 4 für eine Rodung bilanzierten Bäume sollen die Möglichkeiten für die Zulässigkeit der Rodung geschaffen werden. Aufgrund der Lage im Zufahrtsbereich kann eine Beschädigung der Wurzelbereiche und daraus resultierender Abgängigkeit nicht ausgeschlossen werden. Demzufolge werden diese Bäume als Rodungen bilanziert (siehe nachfolgende Tabelle). Unabhängig davon besteht die Absicht, diese Bäume zu erhalten. Bei Rodungen sind diese durch die jeweiligen Grundstückseigentümer und Verursacher entsprechend auszugleichen.

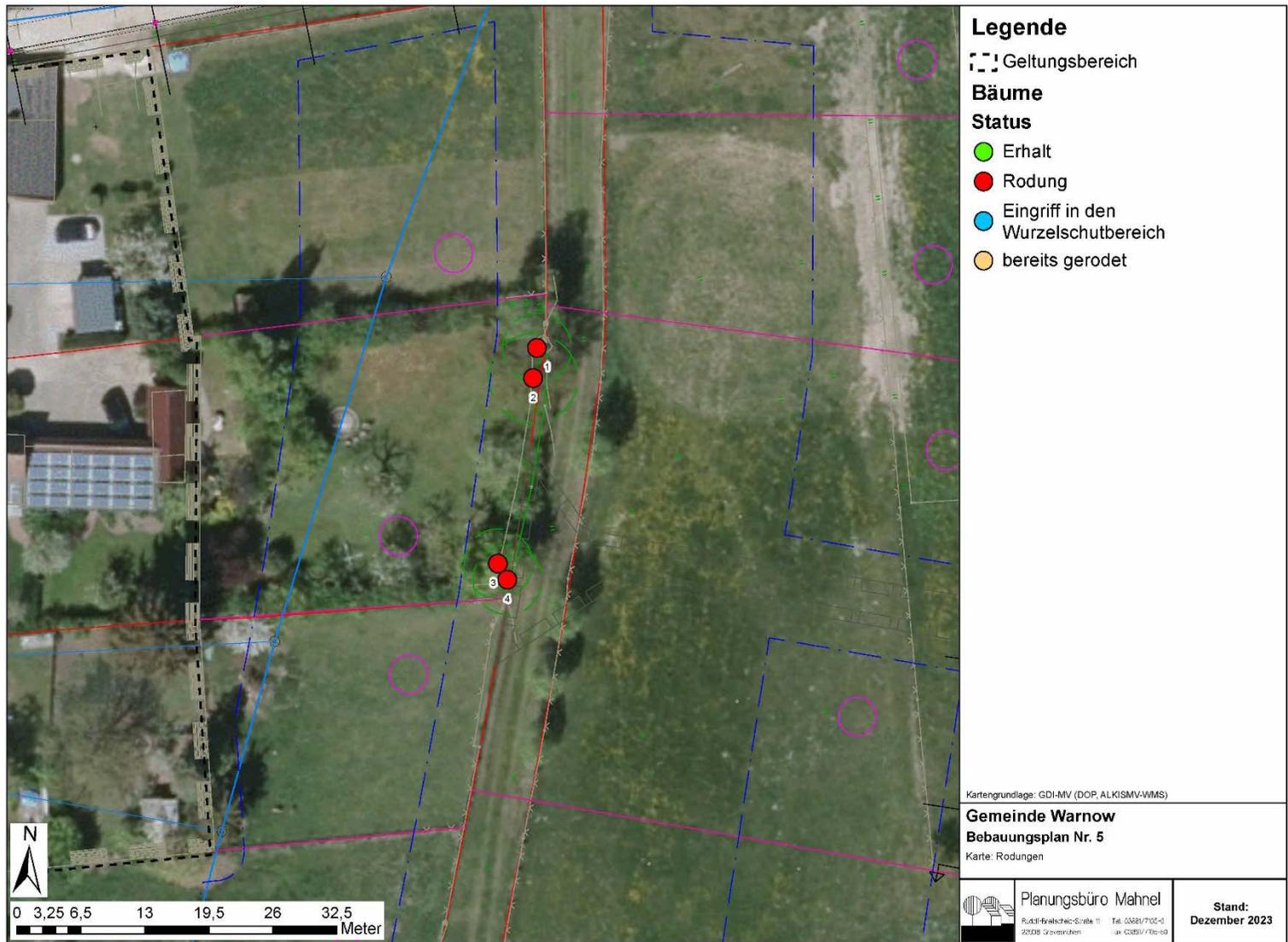


Abb. 25: Rodungen

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 zu erbringen.

Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze ohne und mit Schutzstatus folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 26: Ermittlung des Kompensationsbedarf für Rodungen

Baum-Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]	Stammumfang [cm] aus Vermessung gerechnet	Erhalt/Rodung (Planungsstand/Stand/Entwurf)	Schutz (§18/§19/§20 NatschAG M-V)	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1	Eiche	0,3	7	94	Rodung	-	1:1	1	1	-
2	Eiche	0,4	9	126	Rodung	§18	1:1	1	1	-
3	Obst	0,3	7	94	Rodung	-	1:1	1	1	-
4	Buche	0,3	7	94	Rodung	-	1:1	1	1	-
Gesamtsumme								4	4	-

Für Bäume ohne Schutzstatus und Bäume die nach §18 des NatschAG geschützt sind, besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung. (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,00 Euro pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Demnach besteht für die Rodung von 4 Bäumen von denen einer nach § 18 NatSchAG M-V geschützt ist, der Bedarf von insgesamt 4 Ausgleichspflanzungen.

Für die Rodung eines gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes ist eine Ausgleichspflanzung innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 umzusetzen (siehe Abbildung 10). Für die Anpflanzung ist eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3x verpflanzt anzupflanzen.

Für weitere drei Kompensationspflanzungen ist die Baumart Silber-Weide (*Salix alba*) in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem

Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) vorgesehen. Die Lage der Anpflanzungen ist in Abbildung 11 im Zusammenhang mit den externen Maßnahmen dargestellt.

8.14 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bilden die Vermessung und das städtebauliche Konzept. Als Wurzelbereich wurde die reale Kronentraufe (Kronendurchmesser KD) gemäß Vermessungsplan zuzüglich 1,50 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berechnet.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

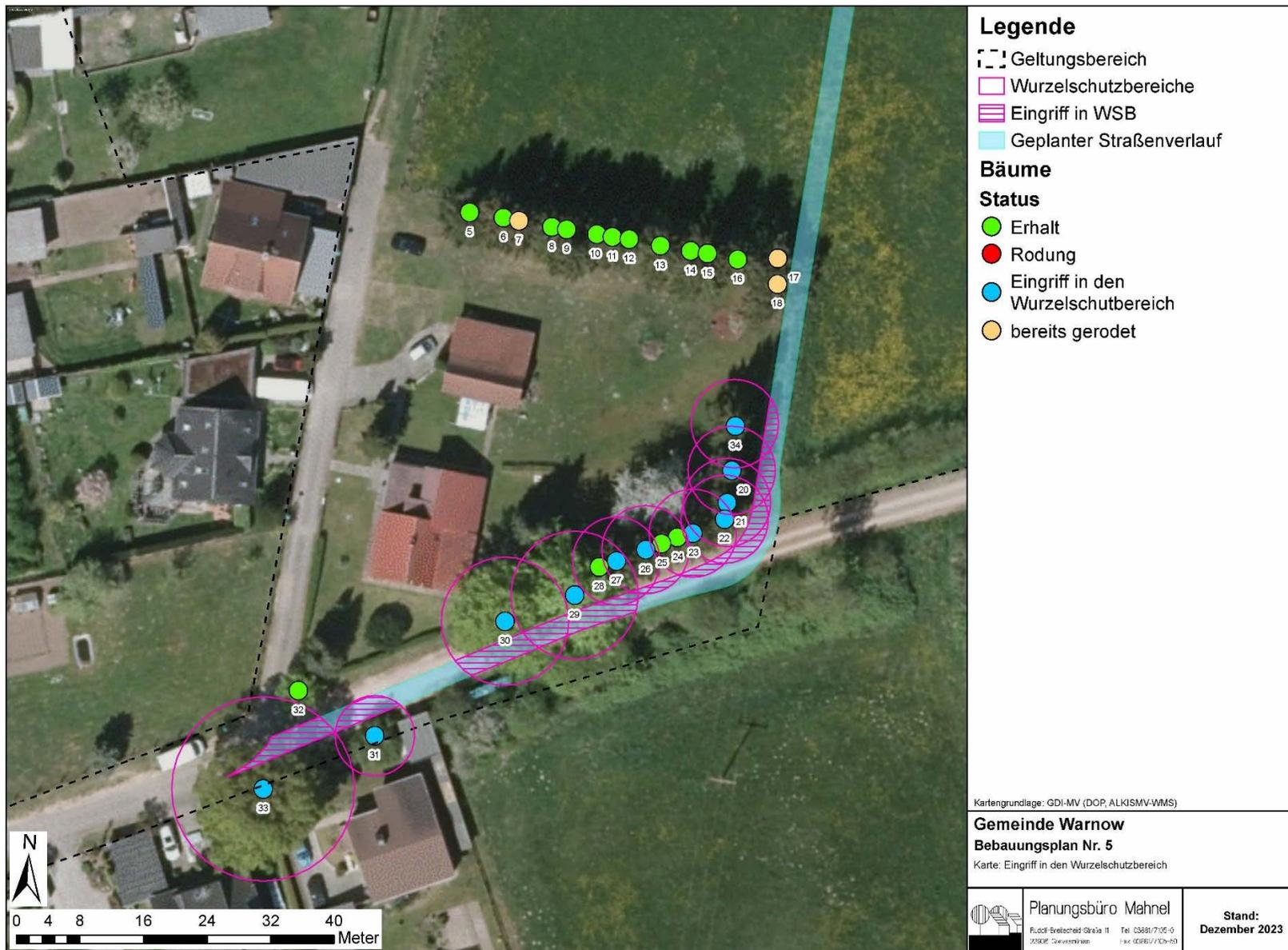


Abb. 26: Eingriff in den Wurzelschutzbereich

Somit ergibt sich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich des betroffenen Baumes folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle 11).

Tab. 27: Ermittlung des Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Baum-Nr.	Art	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm] aus Vermessung gerechnet	Schutz (§18/§19/§20 NatSchAG M-V)	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Wurzelschutzbereich [m ²]	Überbauter Wurzelschutzbereich [m ²]	Anteil des Überbauten Wurzelschutzbereiches in Bezug auf den gesamten Wurzelschutzbereich [%]	Ausgleichspflanzung [Baum]
20	Fichte	0,4	126	-	8	95	12,8	13,5	0,27
21	Fichte	0,4	126	-	8	95	15,4	16,2	0,324
22	Fichte	0,4	126	-	8	95	21,8	23	0,46
23	Fichte	0,4	126	-	8	95	7,7	8,1	0,162
26	Fichte	0,4	126	-	8	95	5,2	5,5	0,11
27	Fichte	0,4	126	-	8	95	6	6,3	0,126
29	Buche	0,4	126	§18	13	201,1	36,2	18	0,36
30	Buche	0,6	188	§18	13	201,1	35,8	17,8	0,356
31	Birke	0,3	94	-	7	78,5	16,7	21,3	0,426
33	Eiche	1,2	377	§18	20	415,5	23,9	5,8	0,116
34	Fichte	0,4	126	-	8	95	8,4	8,8	0,176
Gesamtsumme							189,9	144,3	2,9

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich bei 11 Einzelbäumen von denen drei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, sind demnach insgesamt 3 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Für die Ausgleichspflanzungen ist die Baumart Silber-Weide (*Salix alba*) in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) vorgesehen. Die Lage der Anpflanzungen ist in Abbildung 20 im Zusammenhang mit der externen Maßnahme eKM1 dargestellt. Die Anpflanzungen sollen die Baumreihe aus der Maßnahme eKM1 in südliche Richtung fortführen.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich des gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes wurde bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Naturschutzgenehmigung wurde mit Bescheid vom 26.11.2021 erteilt. Die Eingriffe gelten als ausgeglichen. Auch durch das veränderte Konzept kann auf die Abstimmung, die Regelung von Maßnahmen und die Ausnahmegenehmigung zurückgegriffen werden.

Um Beeinträchtigungen in den Wurzelschutz zu minimieren, wurde eine textliche Festsetzung getroffen, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im

geschützten Biotope wurde durch die Gemeinde der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

Mit den internen und externen Kompensationsmaßnahmen können 50.235,48 m² KFÄ erbracht werden. Demnach ist der Eingriff vollständig ausgeglichen. Mit den internen und externen Kompensationsmaßnahmen wird ein geringer Überschuss erbracht.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Brutvögel

Zum Schutz der Brutvögel sollte die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind Gehölze im Vorfeld möglicher Fällungen ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Reptilien

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

Amphibien

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind für die betrachteten Artengruppen der Brutvögel, Reptilien und Amphibien nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild
Ergänzende Anpflanzungen auf den östlich gelegenen Flächen dienen zur besseren Einbindung in die Landschaft; ebenso die Maßnahmen auf der externen Maßnahmefläche der Gemarkung 2 der Gemeinde Warnow auf dem Flurstück 46.

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen innerhalb des Plangebietes werden auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als aufwertende Maßnahmen vorgenommen – Anlage einer dreireihigen Hecke, Anlage von Feldgehölzen, Anlage einer Baumreihe, Anpflanzung von Einzelbäumen.

9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation der Eingriffe sind darüber hinaus externe Maßnahmen vorgesehen und erforderlich, wie Anlage einer Baumreihe, Anlage einer extensiven Mähwiese, Anlage einer Feldhecke. Die Maßnahmen sind entsprechend in der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung bewertet worden und finden sich in der Plandokumentation; für interne Maßnahmen werden Festsetzungen getroffen. Externe Maßnahmen werden im Teil B-Text unter nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen beachtet.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Stellungnahmeverfahren stellt die Gemeinde folgendes klar. Die Gemeinde Warnow wird im Haushaltsplan die Anforderungen an die Realisierung und Unterhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme mit dem Landwirt abstimmen und entsprechende Kostenpositionen für die Maßnahme und deren Unterhaltung aufnehmen. Den Anforderungen an einen Pflegeplan wird die Gemeinde nachkommen. Die Gemeinde favorisiert eine Maßnahme in ihrem Gemeindegebiet gegenüber dem Erwerb von Ökopunkten in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Die Gemeinde hat hier die Absicht, die Maßnahme komplex im Zusammenhang mit dem Gewässerausbau zu realisieren und somit die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Gewässerrenaturierung zuzuordnen.

9.4 Baumpflanzungen

Die Gemeinde Warnow berücksichtigt im Rahmen ihrer Maßnahmen die Ersatzpflanzungen für Rodungen ebenso wie die Ersatzpflanzungen für Eingriffe in die Wurzelschutzbereiche. Diese wurden bilanziert. Die Ausnahmegenehmigungen wurden eingeholt. Die Maßnahmen werden entsprechend umgesetzt.

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsziel der Gemeinde Warnow besteht in der Absicherung des Eigenbedarfes der Bevölkerung der Gemeinde an Wohnbauflächen, die der Gemeinde zur Verfügung stehen. Dies ist mit den überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 möglich.

Bis dahin war die Realisierung einer Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 1 möglich gewesen. Die Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 1 wäre seit dem

Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow im Jahr 2006 möglich gewesen. Eine Umsetzung dieser Planung ist bislang nicht erfolgt. Die Flächen stehen nicht vollständig für die Vorbereitung und Realisierung zur Verfügung und es ist kein Vorhabenträger derzeit mit der Vorbereitung der Flächen beschäftigt. Eine zukünftige Bebauung dieser Wohnbauflächen ist auch unter Beachtung der naturräumlichen Entwicklung auf der Fläche für die Gemeinde Warnow nicht absehbar. Die Gemeinde hat daher entschieden, einen Teil der Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 1 zurückzunehmen. Eine andere, für die Gemeinde verfügbare Fläche zur Sicherung des Eigenbedarfs an Wohnbaugrundstücken soll entwickelt werden. Auf den übrigen Flächen haben sich naturräumliche Veränderungen ergeben, die den Erhalt von Gehölzen favorisieren.

Alternativ zu den Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 sind für die Gemeinde Warnow bis auf kleinere Lücken in den ländlichen Ortsteilen der Gemeinde keine weiteren Flächen zur Entwicklung von Wohngrundstücken verfügbar. Für andere Flächen im westlichen und östlichen Ortsbereich bieten sich derzeit keine gesicherten und kostengünstigen Erschließungsvoraussetzungen an. Die Gemeinde stellt daher den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ auf.

Das innere Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 5 berücksichtigte bereits mit dem erneuten Entwurf die direkte Anbindung der gemeindlichen Grundstücke, die für die Bebauung vorbereitet werden. Das innere Erschließungskonzept hat sich gegenüber dem Entwurf geändert. Es lässt auch weiterhin die Möglichkeiten für die Anbindung der privaten Grundstücke zu. Unter Berücksichtigung der Abstimmungen und Erörterungen im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben auf den privaten Grundstücken hat sich die Gemeinde dazu entschieden, das Konzept entsprechend zu ändern. Die Gemeinde kann ihre Ziele umsetzen; daneben ist auch die Realisierung der Ziele und Absichten auf den hinterliegenden privaten Grundstücken des „Häuslerberges“ unabhängig möglich.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich die unter Punkt 11.4 – Referenzliste aufgeführten Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

Zur Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden die Aussagen zum Artenschutz ist die Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 5 „Zum Steinberg“ der Gemeinde Warnow, erstellt durch den Gutachter Martin Bauer, Grevesmühlen, 04. August 2020 herangezogen.

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, 2024).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

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

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund 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.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan festgestellten voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens können überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen durch die Gemeinde Warnow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Gemeinde Warnow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Bezug auf das Planungsziel für den Bau eines Wohngebietes wurden die Umweltbelange mit nachfolgendem Ergebnis geprüft.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurde eine Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der Vorbelastungen als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist von der Planung direkt betroffen. Es wird die Versiegelung und Teilversiegelung von bislang unversiegelten Flächen vorbereitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht derzeit entsprechend der angrenzenden Bebauung eine GRZ von 0,3 vor, sodass der Eingriff entsprechend geringer ausfallen würde, als bei der Ausnutzung der maximal zulässigen GRZ von 0,4.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 39.174,90 m². Hiervon entfallen 22.578,50 m² auf Bauflächen, 818,70 m² auf Grünflächen, 3.771,70 m² auf Straßenflächen und eine umfangreiche Fläche von 12.006,00 m² auf Ausgleichsflächen.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist von der Planung direkt betroffen. Es wird die Versiegelung und Teilversiegelung von bislang unversiegelten Flächen vorbereitet. Es ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Dieser ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren darzustellen und abzusichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht derzeit entsprechend der angrenzenden Bebauung eine GRZ von 0,3 vor, sodass der Eingriff entsprechend geringer ausfallen würde, als bei der Ausnutzung der maximal zulässigen GRZ von 0,4.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung im Wesentlichen im westlichen Teilbereich des Plangebietes. Im verbleibenden östlichen Bereich des Plangebietes bleiben die Böden unversiegelt und sind für Ausgleichsflächen vorgesehen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mäßig erheblich bewertet.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die versiegelten Flächen und die Ableitung des Oberflächenwassers. Durch die Überbauung des Geländes mit Wohnhäusern sowie der zugehörigen Verkehrswege kommt es zur dauerhaften Versiegelung von Flächen und somit zu einem Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser. Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind voraussichtlich gering.

Der Baugrund wurde gutachterlich durch IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH beurteilt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht möglich. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über das Gewässer II. Ordnung 11:War/8, welches ausgebaut wird, abgeleitet. Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind hierdurch nicht zu erwarten. Durch den Ausbau des Gewässers wird der Hochwasserschutz in der Gemeinde dauerhaft verbessert. Durch die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die Auswirkungen insgesamt auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Klima, Luft

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren. Es werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Kleinklima hervorgerufen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima werden insgesamt als gering bewertet.

Natura 2000-Gebiete

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der geplanten Nutzung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele und Schutzzwecke des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) zu erwarten. Im Ergebnis der Natura 2000-Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Santower See“ (DE 2133-301) vom 19.08.2020 wurde festgestellt, dass sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Zum Steinberg“ der Gemeinde Warnow keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet und dessen Schutzzweck und Erhaltungsziele ergeben.

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete werden als unerheblich eingeschätzt.

Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet werden nicht erwartet. Mit der Schaffung von Ausgleichsflächen innerhalb des

Plangeltungsbereiches gestaltet sich ein weicher Übergang zur offenen Landschaft hin.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden insgesamt als gering bewertet und können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. minimiert werden.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Mit der Umsetzung der Planung wird der westlich des Plangebietes bestehende Wohnstandort erweitert. Es ergeben sich im Wesentlichen keine veränderten Auswirkungen im Vergleich zur Bestandsnutzung in der Umgebung des Plangebietes. Die Erholungsnutzung im naheliegenden Naturschutzgebiet „Santower See“ wird nicht tangiert und bleibt erhalten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zur Bewertung der Immissionssituation wurde festgestellt, dass Immissionskonflikte für die bestehende und geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Für die geplante Wohnbebauung wird der Richtwert nach TA Lärm deutlich unterschritten.

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen hinzunehmen sind.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau- und betriebsbedingte Auswirkungen.

Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch im Bebauungsplan festgesetzte 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.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 1 wäre seit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow im Jahr 2006 möglich gewesen. Eine Umsetzung dieser Planung ist bislang nicht erfolgt. Die Flächen stehen nicht vollständig für die Vorbereitung und Realisierung zur Verfügung und es ist kein Vorhabenträger derzeit mit der Vorbereitung der Flächen beschäftigt. Eine zukünftige Bebauung dieser Wohnbauflächen ist auch unter Beachtung der naturräumlichen Entwicklung auf der Fläche für die Gemeinde Warnow nicht absehbar. Die Gemeinde hat daher entschieden, einen Teil der Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 1 zurückzunehmen. Für andere Flächen im westlichen und östlichen Ortsbereich bieten sich derzeit keine gesicherten und kostengünstigen Erschließungsvoraussetzungen an. Die Gemeinde stellt daher den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ auf.

Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der besseren Einbindung in die Landschaft und der Ausgleichsanforderung für Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter.

Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen durch die Gemeinde Warnow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Gemeinde Warnow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde.

11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 dieses Umweltberichtes aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichtes aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Verwendete Gutachten und sonstige Quellen

- /1/ GUTACHTERBÜRO BAUER (04. August 2020), Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 5
- /2/ Konzept Niederschlagswasserableitung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Stand: November 2018
- /3/ Erläuterungsbericht, Gemeinde Warnow, B-Plan Nr. 1 für das Gebiet „Am Schulsteig“ – Gewässerausbau 11:WAR/8, Ingenieurbüro Möller, vom März 2023
- /4/ Erläuterungsbericht zum Erschließungskonzept, Gemeinde Warnow, Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Am Schulsteig“, Ingenieurbüro Möller, vom September 2023
- /5/ UMWELT PLAN (August 2020), 5. Änderung von FNP und B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Warnow, Schalltechnische Untersuchung
- /6/ PLANUNGSBÜRO MAHNEL (19. August 2020), Natura 2000-Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Santower See“ (DE 2133-301)
- /7/ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GRUNDBAU UND UMWELTTECHNIK MBH (IGU) (17.10.2019), Geotechnischer Bericht, Gemeinde Warnow, Bebauungsplan Nr. 5 über das Gebiet „Zum Steinberg“
- /8/ PLANUNGSBÜRO MAHNEL (Februar 2021), Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“, Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die mittelbaren Beeinträchtigungen von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen
- /9/ GEMEINDE WARNOW (12.04.2021), Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg“, Antrag auf Ausnahme von den Verboten § 18 NatSchAG M-V

Literatur und Arbeitshilfen

- /10/ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN, Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des, Heft 2/2013
- /11/ MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN; Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018
- /12/ RIECKEN, U., FINCK, P., RATHS, U., SCHRÖDER, E. & SSYMANK, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S:
- /13/ Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
- /14/ 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

- /15/ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (LUNG), Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mvregierung

TEIL 3 Ausfertigung

12. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Steinberg“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow am gebilligt.

Warnow, den.....

(Siegel)

.....
Lothar Kacprzyk
Bürgermeister
der Gemeinde Warnow

13. Arbeitsvermerke

Die Bearbeitung der städtebaulichen und Umweltbelange erfolgte durch das Planungsbüro Mahnel. Die Anforderungen an die Verkehrs- und Erschließungsplanung werden durch das Ingenieurbüro Möller, 23936 Grevesmühlen, Langer Steinschlag bearbeitet.

Aufstellung der Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Warnow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de