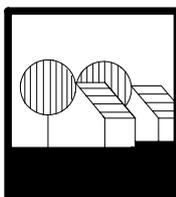
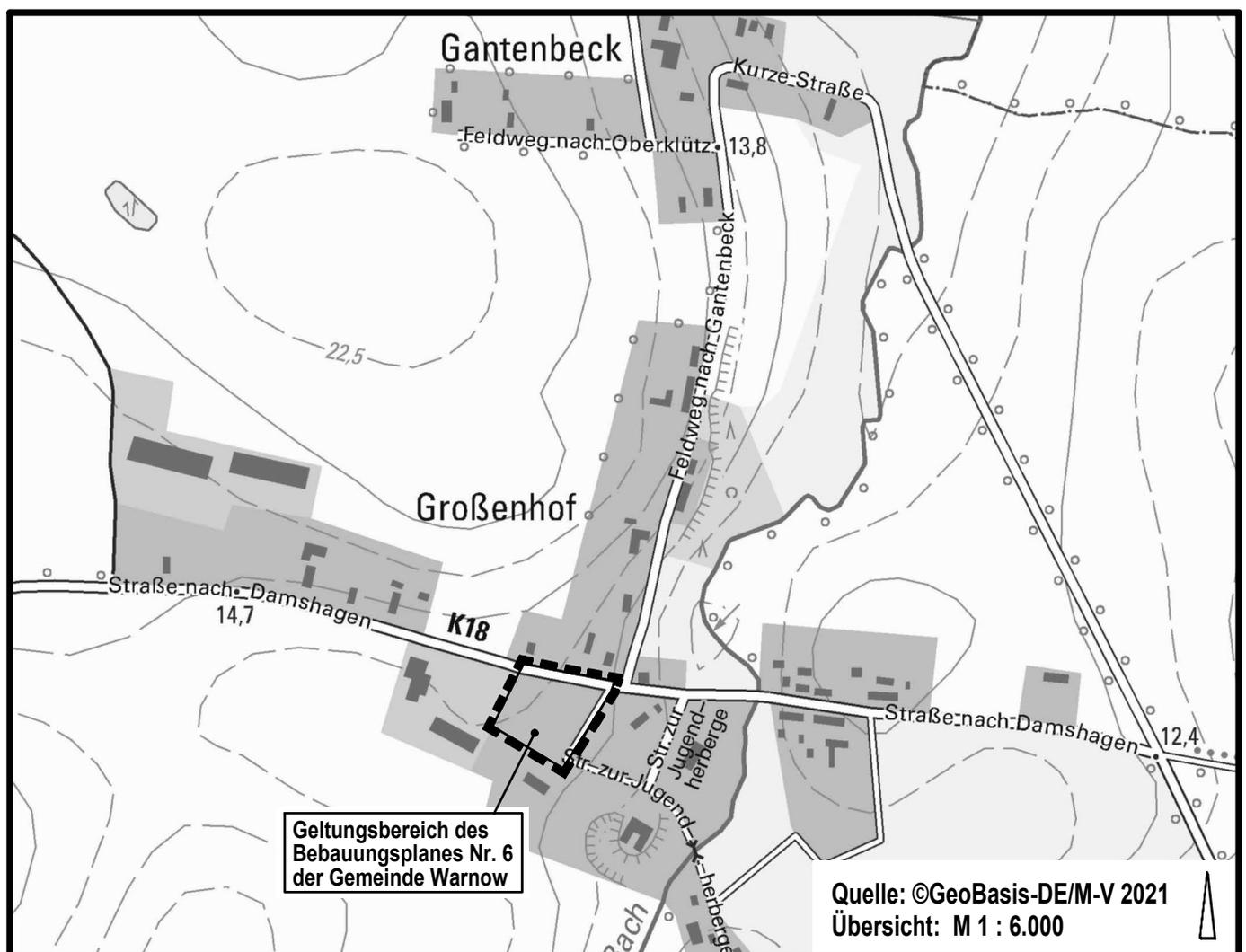


# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
DER GEMEINDE WARNOW  
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE GROßENHOF  
SÜDLICH DER "STRAßE NACH DAMSHAGEN"  
NORDWESTLICH DER WASSERBURG  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 20.März 2024

**ENTWURF**

# BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warnow für einen Teilbereich der Ortslage Großenhof südlich der „Straße nach Damshagen“ nordwestlich der Wasserburg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde sowie Planungsanlass</b>	<b>4</b>
1.1	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
1.2	Planungsanlass	4
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	6
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4	Rechtsgrundlagen	6
2.5	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Erforderlichkeit der Planung	7
2.6	Verfahrenswahl	9
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>11</b>
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	11
3.2	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
3.3	Örtliche Planungen	11
3.4	Landschaftsplan	14
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>14</b>
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	16
4.3	Naturräumlicher Bestand	16
4.4	Tiere und Pflanzen	16
4.5	Denkmale, Bodendenkmale	17
4.6	Schutzgebiet und Schutzobjekte	17
4.7	Sonstige Schutzkategorien	23
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>26</b>
5.1	Planungsziel und städtebauliches Konzept	26
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>26</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	27
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	27

6.2	Maß der baulichen Nutzung	28
6.2.1	Grundflächenzahl	28
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	28
6.2.3	Höhenlage	28
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	29
6.4	Größe der Baugrundstücke	29
6.5	Zahl der Wohnungen	29
<b>7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>30</b>
8.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
8.2	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	31
<b>9.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>32</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>32</b>
11.1	Wasserversorgung	32
11.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser	33
11.3	Brandschutz/ Löschwasser	33
11.4	Energieversorgung	33
11.5	Gasversorgung	33
11.6	Telekommunikation	33
11.7	Abfallentsorgung	34
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>34</b>
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>34</b>
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>35</b>
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	35
14.2	Bodenschutz	36
14.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	36
14.4	Munitionsfunde	36
14.5	Gewässerschutz	37
14.6	Artenschutzrechtliche Belange	37
<b>15.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>37</b>
15.1	Städtebauliche Auswirkungen	37
15.2	Auswirkungen auf die Umwelt	37

<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>41</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>41</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>41</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS		SEITE
Abb. 1:	Übersicht des Plangeltungsbereiches	6
Abb. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow für den Ortsteil Großenhof	13
Abb. 3:	Luftbild aus der Planungsanzeige, eigene Bearbeitung PBM	15
Abb. 4:	Lage des Plangebietes und des GGB	18
Abb. 5:	Lage des Plangebietes und des GGB	19
Abb. 6:	Lage der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot umrandet)	21
Abb. 7:	Lage der Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot umrandet)	22
Abb. 8:	Biotop- und Nutzungstypen im und in der Umgebung des Plangebietes (schwarz umrandet)	23
Abb. 9:	Bodenfunktionsbereiche im und in der Umgebung des Plangebietes (schwarz umrandet)	24
Abb. 10:	Landschaftsbildraum im und in der Umgebung des Plangebietes (rot umrandet)	25

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde sowie Planungsanlass**

#### **1.1 Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

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. Die Orte Warnow, Bössow, Gantenbeck, Großenhof und Thorstorf gehören zur Gemeinde. In den Ortsteilen der Gemeinde leben etwa 622 Einwohner (Stand 31.12.2018)<sup>1</sup>.

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 von der Landwirtschaft geprägt. In der Gemeinde wird eine ausgewogene Entwicklung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, landschaftlichen Betrieben sowie Tourismus angestrebt.

Die fremdenverkehrliche Entwicklung in der Gemeinde Warnow hat sich zu einem festen Standbein für die Gemeinde entwickelt. Hervorzuheben sind hierbei die fremdenverkehrlichen Entwicklungen und Nutzungen insbesondere im Ortsteil Großenhof. Auch Ferienwohnungen in anderen Ortsteilen sind vorhanden und freuen sich großer Beliebtheit. In Großenhof hat die Gemeinde Warnow eine Bewertung der Potentiale für die zukünftige Entwicklung vorgenommen. Der Ortsteil Großenhof eignet sich für die wohnbauliche und fremdenverkehrliche Entwicklung. Durch Arrondierung können Flächen für eine Bebauung vorbereitet werden, ohne Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Dies entspricht den Nachhaltigkeitsgrundsätzen der Gemeinde Warnow für zukünftige bauliche Entwicklungen. Nachdem zunächst die Absicht bestand, Ferienwohnungen und Ferienhäuser in dem küstennahen Bereich zu realisieren, ist aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnungen und in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

#### **1.2 Planungsanlass**

Grundlage für die Einleitung des Verfahrens und für den Erlass des Aufstellungsbeschlusses ist die Absicht des Vorhabenträgers INTERAGILA GmbH, die planungsrechtliche Vorbereitung für die Ferienanlage als Nachnutzung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche vorzubereiten. Die Gemeinde hat sich mit dem Antrag des Vorhabenträgers für diesen Bereich beschäftigt.

---

<sup>1</sup> vgl. Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2018

Die Gemeinde Warnow verfügt über den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet. Im Flächennutzungsplan für das Gebiet der Gemeinde Warnow sind die Zielsetzungen für die bauliche und sonstige Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow ist seit 1997 wirksam. Die Zielsetzungen für die Ortslage Warnow wurden in Teilbereichen fortgeschrieben, ohne jedoch die Grundzüge der baulichen Entwicklung zu berühren. Für die Ortslage Großenhof sind im Rahmen des Flächennutzungsplanes bisher keine Änderungen erfolgt. Die beabsichtigte Entwicklung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die Gemeinde Warnow beabsichtigt im Ortsteil Großenhof die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für ein Allgemeines Wohngebiet als Wiedernutzbarmachung und Nachnutzung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB. Ursprüngliche Ziele zur Entwicklung einer Ferienhausanlage werden zugunsten des Allgemeinen Wohngebietes mit der Sicherung von Dauerwohnungen zurückgestellt. Ferien- und Zweitwohnungen werden ausgeschlossen.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow fasste den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Warnow für einen Teilbereich der Ortslage Großenhof südlich der „Straße nach Damshagen“ nordwestlich der Wasserburg am 05.05.2021 (Vorlage VO/11GV/2021-220).

Vorausgegangen war der Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.12.2020 zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Warnow wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die "Straße nach Damshagen" (K 18),
- im Osten durch das Grundstück "Straße nach Damshagen 3",
- im Süden durch die "Straße zur Jugendherberge",
- im Westen durch das Grundstück "Straße nach Damshagen 6".

Eine Darstellung des Geltungsbereiches findet sich in Abbildung 1.

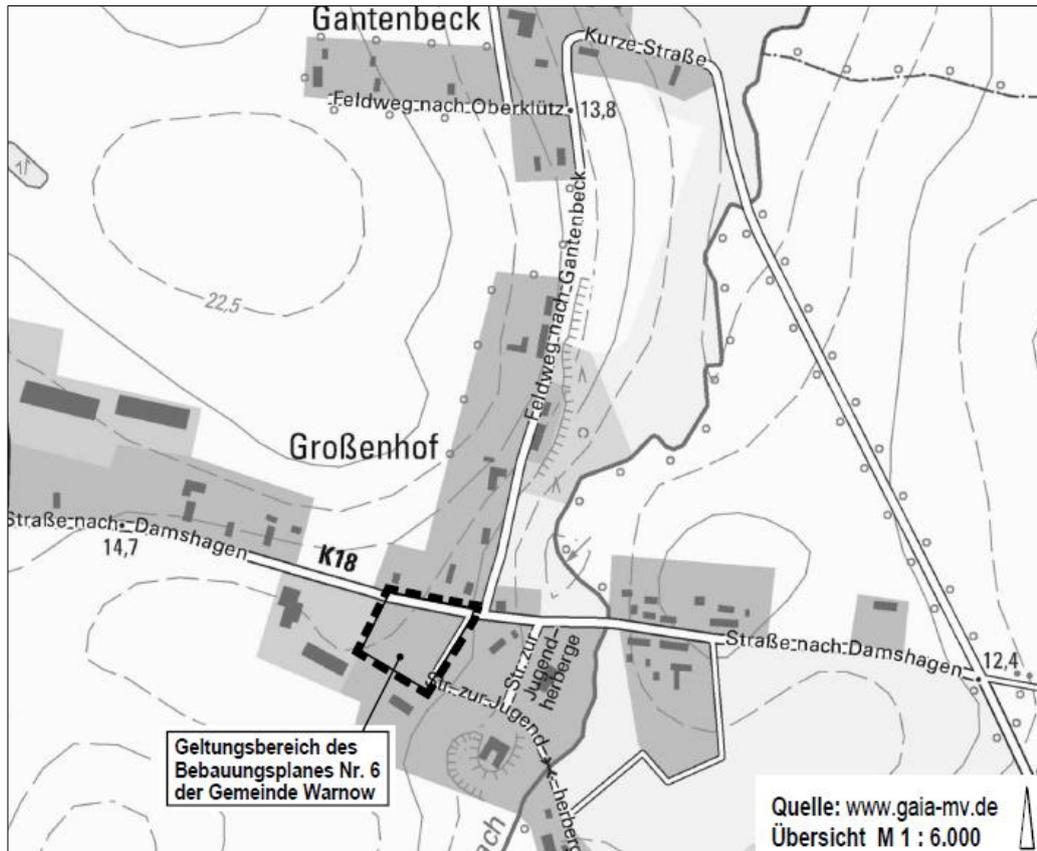


Abb. 1: Übersicht des Plangeltungsbereiches  
(Quelle: eigene Darstellung nach <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan im Koordinatensystem ETRS 89 und mit dem Höhenbezug DHHN 2016, vom 22.04.2022, Vermessungsbüro Kerstin Siwek.

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Warnow besteht aus:

- Teil A – Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B – Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Gemeinde Warnow über den Bebauungsplan Nr. 6 für einen Teilbereich der Ortslage Großenhof südlich der „Straße nach Damshagen“ nordwestlich der Wasserburg liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes

- von 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
  - 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).
  - BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
  - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

## **2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeinde Warnow hat am 02.12.2020 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden und das Planverfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow für den Bebauungsplan Nr. 6 wurde am 05.05.2021 gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 84, 90 und 99 der Flur 2 der Gemarkung Großenhof. Bauliche Entwicklungen sind auf den Flurstück 90 vorgesehen. Ohne die Aufstellung einer Bauleitplanung ist die beabsichtigte Entwicklung nicht umsetzbar.

Die Gemeinde Warnow hat auf Antrag eines Vorhabenträgers die Zielsetzungen für den Ortsteil Großenhof überprüft. Die Gemeinde hat dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Neubebauung innerhalb des Siedlungsbereiches zugestimmt (Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.12.2020 (SI/11GV/2020/40).

Die Fläche liegt nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Auf einer Teilfläche südlich der "Straße nach Damshagen" (K18) nordwestlich der Wasserburg soll nun der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 gefasst werden. Abweichend von dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.12.2020 soll kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, sondern ein Angebotsbebauungsplan. Ein exakt definiertes, städtebaulich relevantes Vorhaben des Antragstellers liegt bisher nicht vor. Die Objektplanung des Vorhabenträgers ist noch nicht fortgeschritten; es besteht derzeit eine planerische Zielsetzung. Die Gemeinde Warnow nimmt die Planungsidee des privaten Antragstellers zum Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, da auch städtebauliche Interessen der Gemeinde Warnow

verfolgt werden. Im Ortsteil Großenhof wird an diesem Standort nach Wertung der Belange zur gemeindlichen Entwicklung Fläche für die Abdeckung des Bedarfs an Dauerwohnungen vorbereitet; die ursprüngliche Absicht, Ferien- und Ferienunterkünfte vorzubereiten, wird zurückgestellt. Ebenso werden Zweit- und Nebenwohnungen ausgeschlossen. Es ist das Ziel, Dauerwohnungen vorzubereiten und zu sichern. Bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.V.m. § 12 BauGB würde es an der ausreichenden Flexibilität für die Bebauung mangeln bzw. es wären erforderliche Konkretisierungen oder Änderungen schwer oder nicht möglich.

Entsprechende vertragliche Regelungen zur Sicherstellung der Erreichung des Planungsziels, die Übernahme der Aufwendungen für die Erstellung der Bauleitplanung und damit im Zusammenhang stehende Kosten für die Umsetzung (Erschließung, ggf. notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen) sind zwischen der Gemeinde und dem Antragsteller zu vereinbaren.

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden. Dies entspricht den letzten Abstimmungen der Gemeinde mit dem Vorhabenträger und den Anforderungen an die gemeindliche Entwicklung und den Zielsetzungen für die gemeindliche Entwicklung.

Auf der Grundlage konzeptioneller Überlegungen hat die Gemeinde zunächst den derzeit unbebauten Bereich für die Wiedernutzbarmachung vorgesehen. Die einst vorhandene Bebauung wurde in den 1990er Jahren abgebrochen. Seitdem ist die Fläche ohne Bebauung.

Die Fläche ist allseitig von bebauten Flächen umgeben; westlich befindet sich nicht störende gewerbliche Nutzung.

Die Gemeinde Warnow führt das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit dieser geplanten Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils vorgenommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Nachweis ist den Planunterlagen beizufügen.

Das konkrete Bebauungskonzept wurde nach dem Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 05.05.2021 abgestimmt und vorbereitet. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow ist hier die Darstellung als "Sonderbaufläche" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO getroffen worden. Bei der Entwicklung eines Wohngebietes geht die Gemeinde davon aus, dass der Flächennutzungsplan zu berichtigen ist. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist notwendig und möglich. Die Entwicklung des Gebietes entspricht einer geordneten

städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes an diesem Standort in Großenhof.

Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, werden durch den Antragsteller übernommen. Dies ist vertraglich zwischen der Gemeinde Warnow und dem Antragsteller zu regeln.

Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6. Ohne Aufstellung einer Bauleitplanung würde die Planungsabsicht nicht umsetzbar sein. Für die Überbauung dieser unbeplanten Fläche ist eine Bauleitplanung die Voraussetzung.

## **2.6 Verfahrenswahl**

Die Gemeinde Warnow hat die Voraussetzungen und Anforderungen an das Planaufstellungsverfahren überprüft. Die Gemeinde Warnow hat sich für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entschieden. Die Begründung wird wie folgt dargestellt.

Es soll nach Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Gemeinde kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, sondern ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Mit der Planungsabsicht zur Verdichtung bzw. Nachnutzung der ursprünglich mit landwirtschaftlichen Anlagen bebauten Flächen wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet. Hier wird die Angebotsplanung als geeignetes Instrument angesehen. Die Anforderungen an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB würden die Offenhaltung dieser Flexibilität einer Angebotsplanung nicht ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Gemeinde Warnow gelangt zu der Einschätzung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 im Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann. Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb der bebauten Ortslage und im Siedlungsbereich der Ortslage Großenhof.
- Der Bebauungsplan wird unter dem besonderen Gesichtspunkt der Innenentwicklung und Nachnutzung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Das Vorhaben innerhalb des Plangebietes dient der Entwicklung des Fremdenverkehrs und entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 0,63 ha, davon sind ca. 0,47 ha als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Es handelt sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Gemeinde Warnow nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher im Regelfall nicht erforderlich. Der Wurzelschutzbereich von Bäumen wird entsprechend berücksichtigt.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der planrelevanten Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Aufgrund der Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von nationalen Schutzgebieten, wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Innerhalb der planrelevanten Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete vorhanden.
- Innerhalb des Plangebietes ist Gehölzbestand vorhanden, der entsprechend beachtet wird oder für den entsprechend Regelungen getroffen werden.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Es ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Bodendenkmal bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Gemeinde Warnow zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 05.05.2021 wurde das Planverfahren begonnen und die Zielsetzungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

Die Gemeinde kann nach dieser Abstimmung davon ausgehen, dass ihre Zielsetzungen mit den angezeigten Planungsabsichten nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LplG), dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP MW) übereinstimmen.

Die Gemeinde verfolgte zunächst die Zielsetzung, eine Ferienanlage mit Ferienhäusern auf einer Fläche zu errichten, die ursprünglich landwirtschaftlich/gewerblich landwirtschaftlich genutzt wurde. Die Fläche soll nachgenutzt werden und Ferienhäuser sollten unter Berücksichtigung vorhandener Verkehrsinfrastruktur und unter Berücksichtigung verbesserter Verkehrsinfrastruktur entwickelt werden.

Die Planungsabsicht erfolgt unter der Zielsetzung der Nachnutzung und weiteren Verdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es war das Ziel der Gemeinde, bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen für 4 bis 5 Ferienhäuser mit 8 bis 10 Ferienwohneinheiten zu schaffen.

Die Gemeinde Warnow hatte die Zielsetzungen für die Entwicklung des Gebietes mit dem für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg abgestimmt.

In der Stellungnahme vom 12.11.2021 wurde die Vereinbarkeit des ursprünglich beabsichtigten Vorhabens zur Entstehung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Nunmehr hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers die Zielsetzungen überprüft und erneut mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Durch Mitteilung vom 06. Juni 2023 durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung wird bestätigt, dass die Bereitstellung von 5 bis 6 Grundstücken mit maximal 9 Wohneinheiten raumordnerisch mitgetragen wird. Der Plan wird entsprechend aufgestellt.

#### **3.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Mit der Realisierung des Vorhabens zur Nachnutzung sind Belange dieser Programme nicht berührt. Die Entwicklung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und schont durch Nachnutzung einer ursprünglich bereits bebauten Fläche den Außenbereich. Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht berührt.

#### **3.3 Örtliche Planungen**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Warnow werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow Sonderbauflächen ohne gesonderte Zweckbestimmung, jedoch mit der Zielsetzung zur fremdenverkehrlichen Entwicklung dargestellt.

Die Grundzüge der baulichen und sonstigen Entwicklung im Gemeindegebiet, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, werden somit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Warnow im Ortsteil Großenhof im Wesentlichen nicht berührt. Der Flächennutzungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

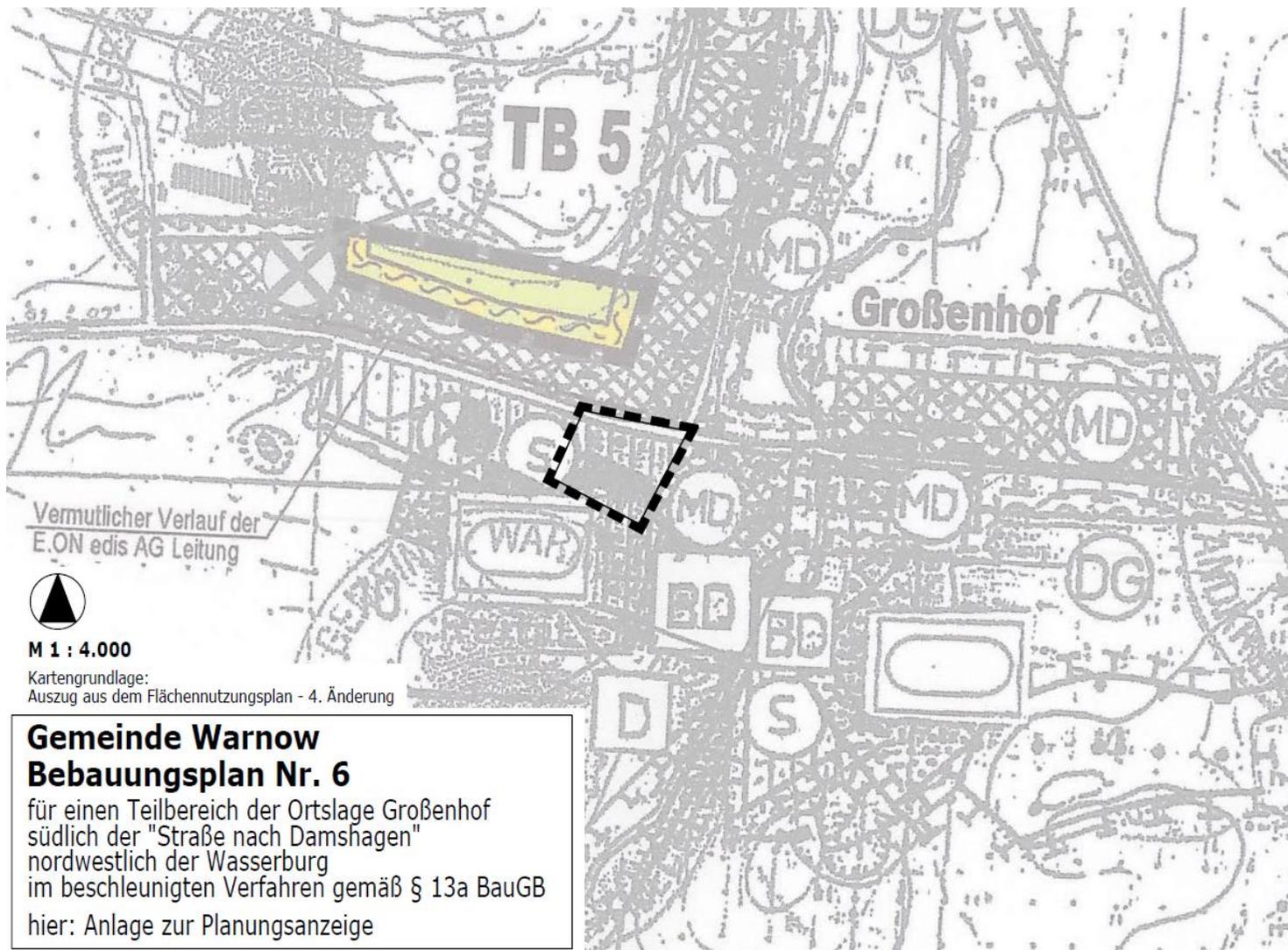


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow für den Ortsteil Großenhof

### **3.4 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Warnow ist nicht vorhanden.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Gemeinde Warnow hat das Ziel, die vorhandenen Ortslagen zu arrondieren. Dies soll auf der Grundlage der bisher geltenden Flächennutzungsplanung erfolgen. Im Ortsteil Großenhof beabsichtigte die Gemeinde Warnow zunächst die angedachte touristische und fremdenverkehrliche Entwicklung fortzuschreiben. Mittlerweile hat sich unter Berücksichtigung des Anfragepotenzials und zur Stärkung der Wohnfunktion der Gemeinde die Absicht zur Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes verfestigt. Die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung in Großenhof werden mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes zugunsten eines Allgemeinen Wohngebietes beachtet. Neben der Ausweisung von Flächen als allgemeine Wohngebiete und als Dorfgebiete (die Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde gesondert überprüft) ist die Darstellung von Flächen als Sonderbauflächen erfolgt. Die ursprünglichen Zielsetzungen zur Entwicklung von Ferien- und Wochenendwohnen unter Berücksichtigung der Vorprägung des Standortes wurden zugunsten der Sicherung des allgemeinen Wohnens zurückgestellt.

Nunmehr ist beabsichtigt, die Wohnfunktion im Ortsteil zu stärken. Dafür soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im Flächennutzungsplan ist die für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Fläche als Sonderbaufläche zu baulichen Zwecken bereits dargestellt. Es handelt sich somit um eine Baufläche. Nunmehr ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO anstelle des Sonstigen Sondergebietes zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Allgemeine Wohngebiet ist zu entwickeln. An dem vorhandenen Standort ist es nicht mehr vorgesehen, Ferienhäuser zu entwickeln, sondern die Wohnfunktion für den Ortsteil zu stärken. Dafür soll die Nachnutzung der ursprünglich bereits für bauliche Zwecke genutzten Fläche erfolgen.

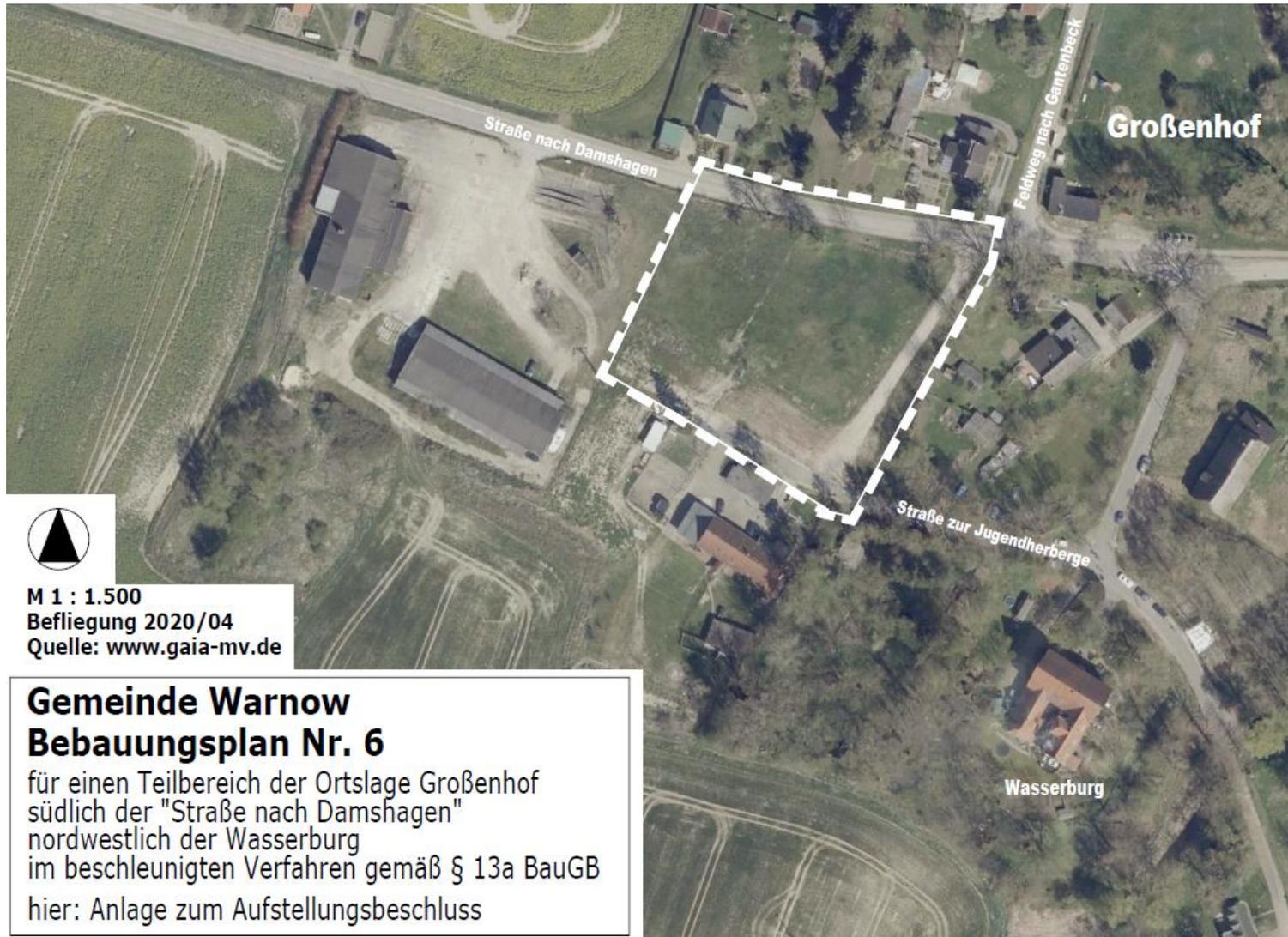


Abb. 3: Luftbild aus der Planungsanzeige, eigene Bearbeitung PBM

#### **4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das Grundstück war ursprünglich mit landwirtschaftlichen Anlagen bebaut, die zurückgebaut wurden. Die unbeplante Fläche innerhalb des Ortes steht für eine Bebauung zur Verfügung. Das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben. Die Ver- und Entsorgung ist für das Grundstück über die vorhandenen Bestandsanlagen vorgesehen (Anschlüsse an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der jeweiligen Medienträger). Für die ÖPNV-Anbindung ist das vorhandene Busnetz mit seinen Bushaltestellen zu nutzen. Immissionen durch Lärm und/ oder Gerüche sind nicht bekannt. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum und ist an öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

#### **4.3 Naturräumlicher Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche. Einzelne Gehölze sind straßenbegleitend vorhanden und sollen erhalten werden. Vorhandene Gebüsche im östlichen Bereich des Plangebietes sind vorhanden. Diese werden im baulichen Konzept des Planes nicht weiter berücksichtigt. Auf den ursprünglich bebauten Flächen hat sich eine Wiesenfläche entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Großenhof südlich der „Straße nach Damshagen“. Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet durch Wohngrundstücke abgegrenzt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Plangebiet ist durch anthropogen vorgeprägte Flächen gekennzeichnet. Die nördliche Abgrenzung bildet die „Straße nach Damshagen“. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein teilbefestigter Verbindungsweg zwischen der „Straße nach Damshagen“ und der „Straße zur Jugendherberge“ mit angrenzenden rückwärtigen Wohngrundstücken. Die rückwärtigen Wohngrundstücke im Osten des Plangeltungsbereiches werden durch Siedlungsgebüsche, vorwiegend Brombeeren, sowie Einzelbäume abgegrenzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich die „Straße zur Jugendherberge“ mit angrenzendem Wohngrundstück. Die Fläche im Westen des Plangebietes sowie die zentrale Fläche stellt sich als brachgefallene Grünlandfläche dar.

An der „Straße nach Damshagen“ befindet sich ein Großbaumbestand aus fünf ~~sechs~~ Einzelbäumen. Entgegen der Vermessung vom 20.04.2022, durchführt durch das Vermessungsbüro Kerstin Siwek, handelt es sich nicht um vier Eichen und zwei Kastanien, sondern um insgesamt drei Kastanien, zwei Eschen und eine Linde. Dies wurde durch eine Bestandsaufnahme vor Ort am 05.09.2022 durch das Planungsbüro Mahnel erfasst. Eine Esche wurde bereits entnommen, daher befinden sich aktuell nur insgesamt fünf Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches an der „Straße nach Damshagen“. Der Einzelbaum wurde im Zuge der Baumaßnahme für die Kreisstraße bereits beseitigt. Die darüber hinaus vorhandenen Einzelbäume sollen erhalten bleiben und ergänzt werden.

#### **4.4 Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde besteht eine anthropogene Vorbelastung der Flächen, insbesondere durch die angrenzenden baulichen Nutzungen.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes wird die Artenvielfalt als gering

eingeschätzt. Es ist innerhalb der zu Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Potentiell vorkommende Arten werden den Brutvögeln des Siedlungsraumes, die wenig störepfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, zugeordnet. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet ist kein Rastgebiet für Brutvögel ausgewiesen (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2022)). Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht zu rechnen.

#### **4.5 Denkmale, Bodendenkmale**

Südöstlich des Plangebietes befindet sich die Gutsanlage mit Gutshaus, Park und Ringgraben (DL-Nr. 671 gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand 09.11.2023) Die Anlage ist neben dem Tarnewitzer Bach das ortsbildprägende Element.

#### **4.6 Schutzgebiet und Schutzobjekte**

Schutzgebiete im naturschutzfachlichen Sinne, wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete der Natura 2000-Schutzgebietskulisse, internationale Schutzgebiete, sind nicht berührt und befinden sich in größerer Entfernung.

Nachfolgend werden die Schutzgebiete im relevanten Bereich des Geltungsbereiches benannt.

### Internationale Schutzgebiete - Natura 2000-Gebiete

- Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE\_1934-302) liegt in einer Entfernung von ca. 3,3 km nordöstlich des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

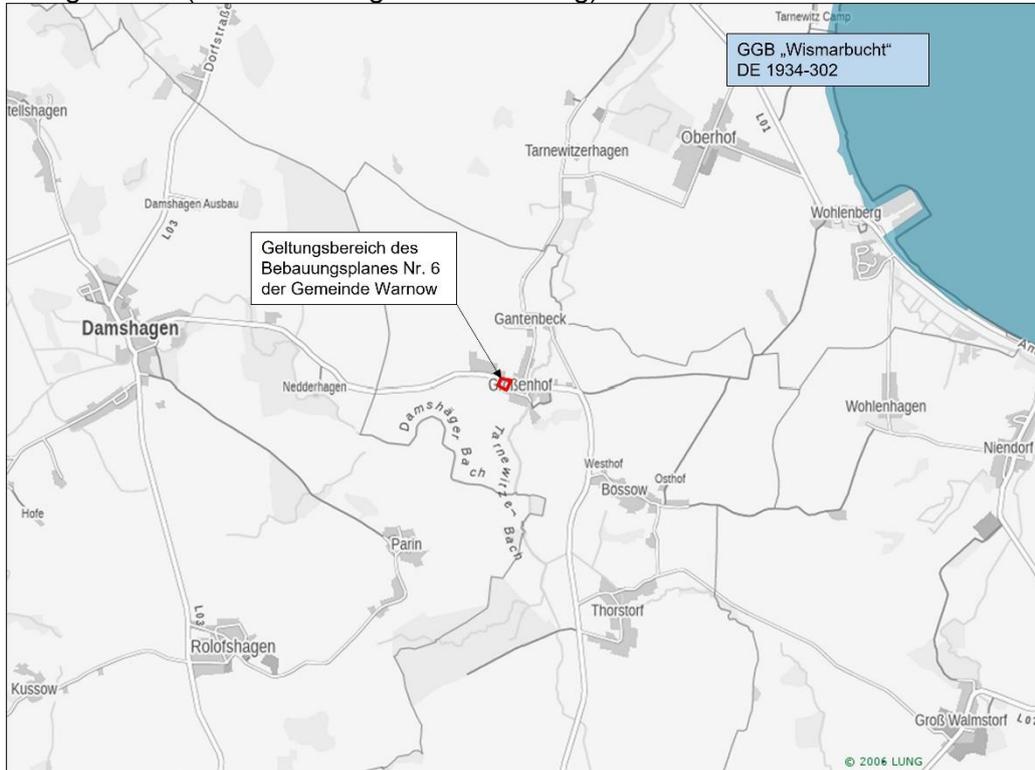


Abb. 4: Lage des Plangebietes und des GGB  
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab)

- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG):

Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) liegt ebenfalls in einer Entfernung von ca. 3,3 km nordöstlich des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

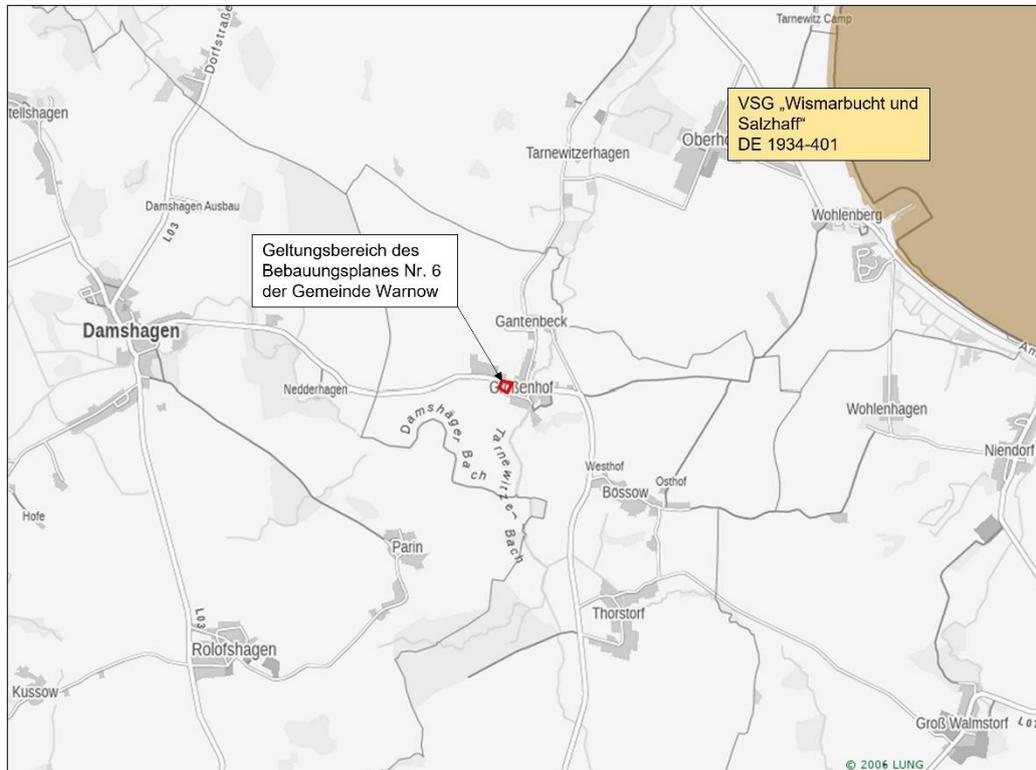


Abb. 5: Lage des Plangebietes und des VSG  
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Nationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. In der Umgebung des Plangebietes ist eine Reihe von Feucht-, Gewässer- und Gehölzbiotopen vorhanden (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 6: Lage der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot umrandet)  
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab)

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warnow für einen Teilbereich der Ortslage Großenhof südlich der „Straße nach Damshagen“ nordwestlich der Wasserburg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

1) NWM07010 Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht; Weide Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.	11) NWM07029 Biotopname: Bach; Gehölz; Weide; Kopfbaum Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
2) NWM07014 Biotopname: Feldgehölz Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	12) NWM07032 Biotopname: Bach; Gehölz; Weide; Kopfbaum Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
3) NWM07011 Biotopname: Feldgehölz; Eiche, sonstiger Laubbaum Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	13) NWM07043 Biotopname: Bach; Gehölz; Erle; teilweise verbaut Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
4) NWM07012 Biotopname: Bach; Erle; teilweise verbaut Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	14) NWM07040 Biotopname: Hecke; Weide Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
5) NWM07009 Biotopname: Bach; Erle; teilweise verbaut Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	15) NWM07045 Biotopname: Feuchte Staudenflur i. Großenhof a. Tarnewitzer Bach Gesetzesbegriff: Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede
6) NWM07003 Biotopname: Bach; Erle; teilweise verbaut Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	16) NWM07048 Biotopname: Hecke; Weide Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
7) NWM07001 Biotopname: Bach; Erle; teilweise verbaut Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	17) NWM07036 Biotopname: temporäres Kleingewässer; Gehölz; Weide; Esche Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.
8) NWM07008 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Staudenflur Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.	18) NWM07002 Biotopname: Hecke; Weide; Kopfbaum Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
9) NWM07021 Biotopname: Bach; Gehölz; Erle; teilweise verbaut Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	19) NWM07028 Biotopname: temporäres Kleingewässer; Staudenflur; Soll Gesetzesbegriff: Sölle
10) NWM07025 Biotopname: Baumgruppe; Weide Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	

Abb. 7: Beschreibung der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot umrandet)  
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

### Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten (siehe nachfolgende Abbildung). Die Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet beträgt ca. 2,4 km.

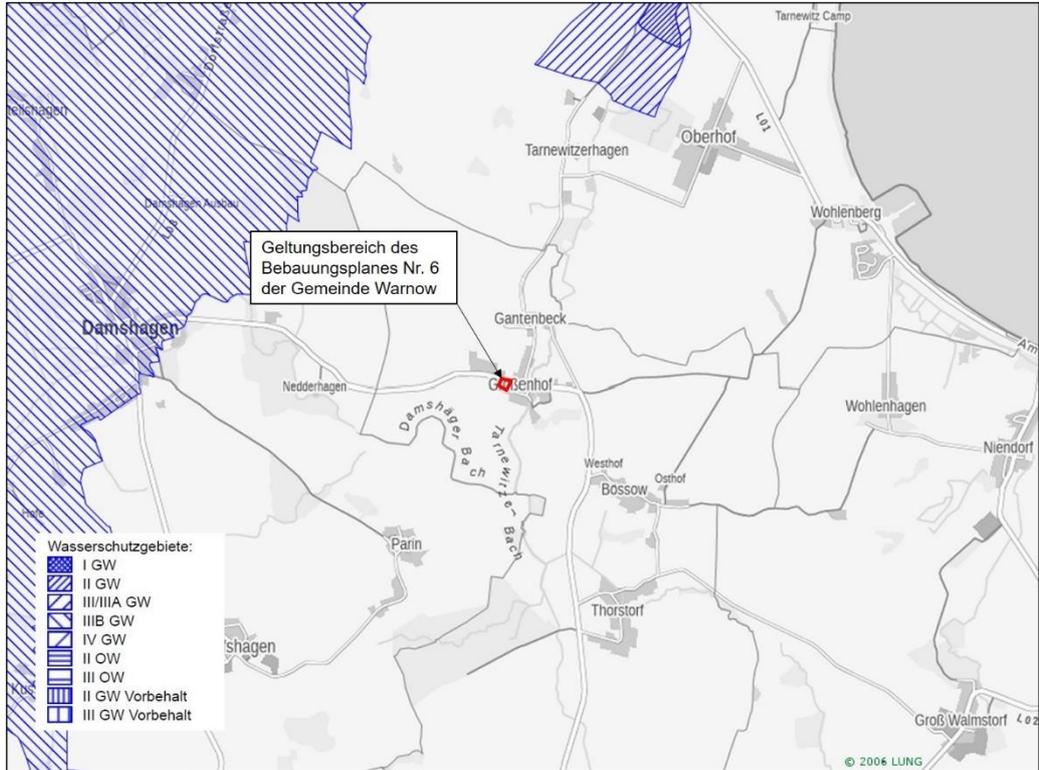


Abb. 8: Lage der Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot umrandet)  
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

## 4.7 Sonstige Schutzkategorien

### Biotop- und Nutzungstypen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist der Biotoptyp „Produktionsanlage“ gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern angegeben. Hier handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Tierproduktionsanlage.

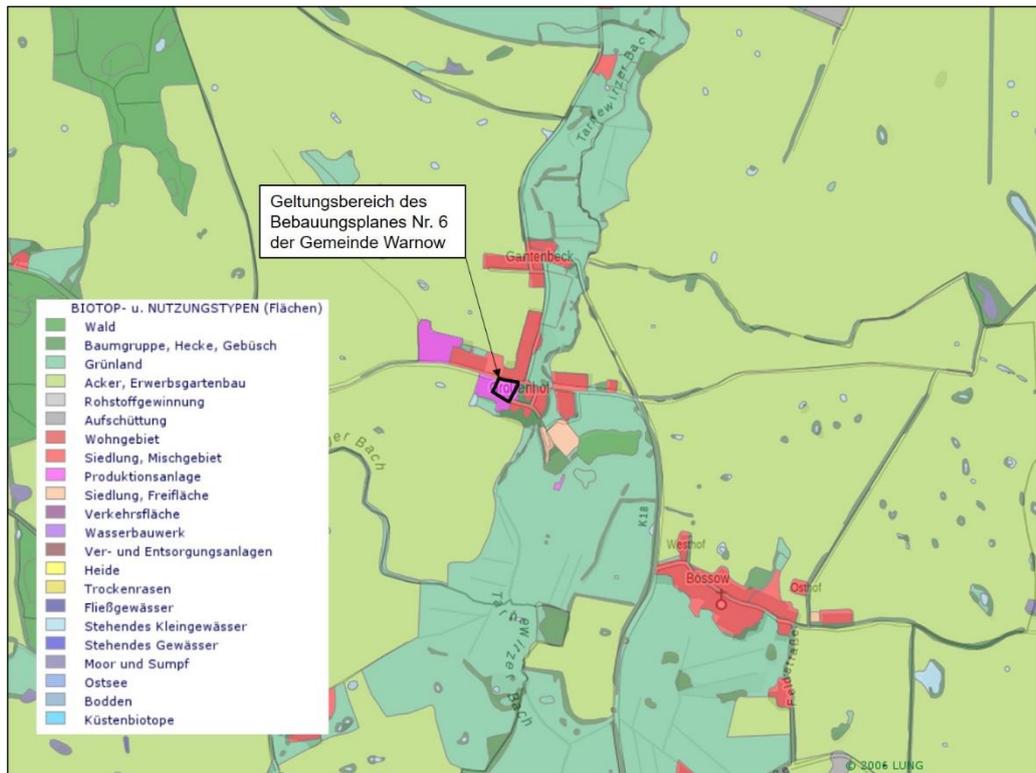


Abb. 9: Biotop- und Nutzungstypen im und in der Umgebung des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

### Bodenfunktionsbereiche

Die Bodenfunktionsbereiche innerhalb des Plangeltungsbereiches besitzen überwiegend eine allgemeine Schutzwürdigkeit. Im Bereich der Straßen und Wege ist die Schutzwürdigkeit mit gering beschrieben (siehe nachfolgende Abbildung). Die allgemeine und geringe Schutzwürdigkeit bedeutet, dass es sich hier um primär bei Bedarf baulich zu nutzenden Boden handelt.

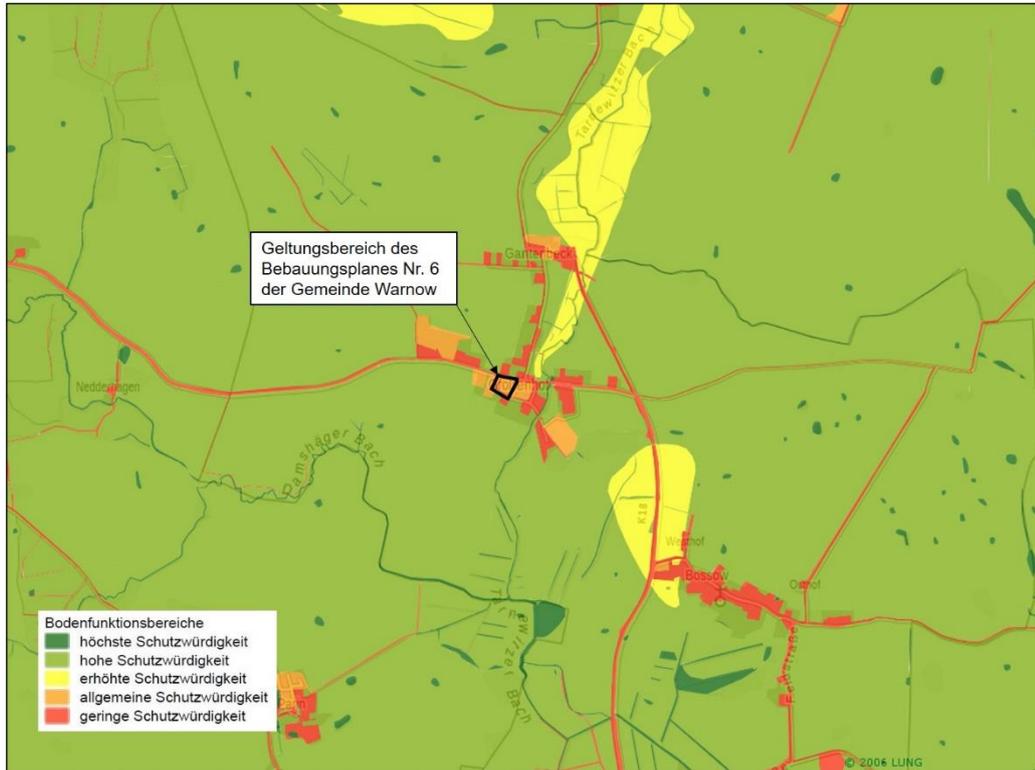


Abb. 10: Bodenfunktionsbereiche im und in der Umgebung des Plangebietes (schwarz umrandet) (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

### Landschaftsbildraum

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Tarnewitzer Bach“ (siehe nachfolgende Abbildung). Die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes wird mit mittel bis hoch beschrieben.

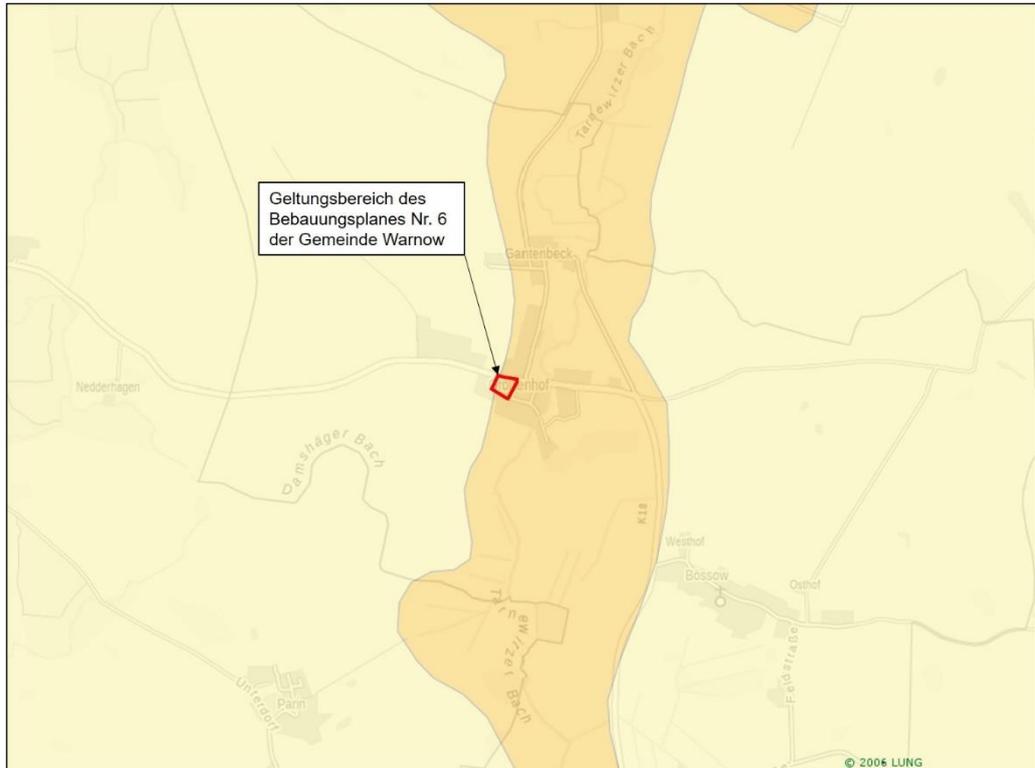


Abb. 11: Landschaftsbildraum im und in der Umgebung des Plangebietes (rot umrandet)  
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab)

### Zusammenfassung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Warnow befindet sich nicht innerhalb von Internationalen Schutzgebieten. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten beträgt ca. 3,3 km. Nationale Schutzgebiete (Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht in relevanter Nähe des Plangebietes.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, lediglich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes gibt es eine Reihe von Feucht-, Gewässer- und Gehölzbiotopen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die Nutzung des Plangebietes erfolgte als Tierproduktionsanlage.

Die Schutzwürdigkeit der Bodenfunktion wird mit allgemein bis gering bewertet, Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes wird mit mittel bis hoch bewertet.

## **5. Planungsziele**

### **5.1 Planungsziel und städtebauliches Konzept**

Die Gemeinde Warnow beabsichtigt auf einer Teilfläche südlich der "Straße nach Damshagen" (K18) nordwestlich der Wasserburg den Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen. Abweichend von der ursprünglichen Absicht einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, hat die Gemeinde Abstand genommen. Die Gemeinde sieht den Bebauungsplan als Angebotsplan geeigneter an, um hier flexibel auf Anfragen zu reagieren, die im Rahmen der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes möglich sind. Einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan würde es nach Ansicht der Gemeinde an mangelnder Flexibilität fehlen bzw. Konkretisierungen oder Änderungen wären schwer möglich.

Das Planungsziel besteht nun in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes; die ursprüngliche Absicht zur Entwicklung eines Gebietes für Ferienhäuser (gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.12.2020) wurde zurückgestellt.

Auf der Grundlage konzeptioneller Überlegungen hat die Gemeinde zunächst den derzeit unbebauten Bereich für die Wiedernutzbarmachung vorgesehen. Die einst vorhandene Bebauung wurde in den 1990er Jahren abgebrochen. Seitdem ist die Fläche ohne Bebauung.

Die Fläche ist allseitig von bebauten Flächen umgeben; westlich befindet sich nicht störende gewerbliche Nutzung.

Das Konzept sieht 6 Grundstücke mit einer Begrenzung auf bis zu 9 Dauerwohnungen vor. Diese Regelung wird durch die Mindestgrundstücksgrößen und durch die Anteile an Wohnfläche je Wohnung abgesichert.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem bisher wirksamen Darstellungen es Flächennutzungsplanes entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist notwendig und zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde ist an der Entwicklung des Planvorhabens zur Arrondierung der Ortslage sehr interessiert.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

Im Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warnow werden planungsrechtliche Festsetzungen für die Neubebauung getroffen. Einzelne gestalterische Festsetzungen werden aufgenommen. Festsetzungen zur Erhaltung des Gehölzbestandes werden berücksichtigt.

## **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet können die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für kulturelle Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Warnow haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

Die Ortslage Großenhof ist durch vorhandene dem Wohnen dienende Gebäude, dem Ferien- und dem Wochenendwohnen dienende Gebäude und nicht störende gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche für Wohnnutzung entspricht den städtebaulichen Vorgaben der Ortslage;

die Regelung zum Ausschluss der Ferienwohnungen und Zweit- und Nebenwohnungen entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde.

Durch die Festsetzungen ist gesichert, dass die Wohnfunktion erhalten bleibt und nicht durch die Entwicklung von Ferienwohnungen unterwandert wird.

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

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung sind ausreichend Möglichkeiten für die Bebauung des Grundstücks mit Haupt- und Nebenanlagen gegeben.

### **6.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

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.

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.

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

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird das im Ort vorhandene Spektrum berücksichtigt. Es ist eine auskömmliche Nutzung und Bebauung unter Wahrung der städtebaulichen Erfordernisse möglich.

### **6.2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche). Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt.

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. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem

Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Für die Höhenlage wird das vorhandene Gelände als Grundlage genutzt. Unter Berücksichtigung der Eckpunkte der Gebäude wird jeweils die Höhe für die zukünftige Bebauung festgelegt. Damit ist eine eindeutige Vorgabe für zukünftige Bauungen gegeben.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Kinderspieleinrichtungen, eingefriedete Standplätze für Abfallbehälter und Zugänge und Zufahrten zu den Baugrundstücken.

Mit den Vorgaben für die überbauten Flächen wird ausreichend Möglichkeit für die Nutzung der Wohngrundstücke eingeräumt. Neben Flächen für die Errichtung der Hauptnutzungen bestehen innerhalb der überbaubaren Flächen hinreichend Möglichkeit für die Errichtung von Nebenanlagen, Zugängen und Zufahrten. Unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes werden die Zufahrten entsprechend festgelegt.

### **6.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die Festsetzungen zur Grundstücksgröße von mindestens 700 m<sup>2</sup> werden getroffen, um die Zahl der Grundstücke zu regeln.

### **6.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 450 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

Die Festlegungen zum Grundstücksanteil je Wohnung werden getroffen, um die Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der Einhaltung der Zahl der Wohnungen zu gewährleisten.

## **7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

Die Gemeinde Warnow verzichtet auf die Vorgabe von Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen. Die Gemeinde Warnow geht davon aus, dass unter Berücksichtigung der in der Ortslage vorhandenen Vielfalt an Gestaltung für diesen Standort keine gesonderten Festsetzungen zu begründen sind.

Vorgaben für die Gestaltung der Außenwände oder die Dachgestaltung sind aus Sicht der Gemeinde Warnow nicht erforderlich. Festsetzungen für die Gestaltung von Fenstern, Einfriedungen und Werbeanlagen sowie für Abfallbehälter werden als entbehrlich angesehen.

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

Innerhalb des Bebauungsgebietes ist es der maßgebliche Grundsatz, die Flächen die ursprünglich bereits bebaut waren nach zu nutzen.

Als wesentliche Maßnahme wird vorgesehen, dass die Flächen nicht durch Schottergärten etc. versiegelt werden. Zusätzlich wird vorgegeben, dass unter Berücksichtigung der ländlichen Umgebung im Gestaltungskonzept Obstbäume auf den Grundstücken anzupflanzen sind. Ebenso ist es die Absicht, die vorhandenen Gehölze straßenbegleitend dauerhaft zu erhalten und somit auch Einfluss auf die Gestaltung des Straßenbildes zu nehmen.

Im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen wird die Festsetzung konkreter Maßnahmen nicht erforderlich. Hier ist es maßgeblich, die allgemeinen artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Amphibien und Reptilien aufzunehmen.

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

Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Um die gärtnerische Gestaltung von Grün- und Freiflächen insbesondere auch in den Vorgartenbereichen zu sichern und aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt die Festsetzung, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten ausgeschlossen werden. Die ländliche Umgebung wird hiermit hinreichend berücksichtigt.

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

Je Baugrundstück sind mindesten zwei heimische standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Baumarten (Bäume 2. Ordnung sowie Obstbäume) als Hochstämme in den entsprechenden Pflanzqualitäten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Pflanzliste:

Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm, Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Hain-Buche ( <i>Carpinus betulus</i> ), Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> ), Walnuss ( <i>Juglans regia</i> ).
Obstbäume, alter Sorten:	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm
Apfelsorten ( <i>Malus spec.</i> ):	Gravensteiner, Roter Boskoop, Alkmene,
Birne ( <i>Pyrus spec.</i> ):	Augustbirne, Hofratsbirne, Köstliche von Charneux,
Kirsche ( <i>Prunus spec.</i> ):	Morellenfeuer, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Fanal,
Pflaumen ( <i>Prunus spec.</i> ):	Anna Späth, Graf Althanns Reneklode, Hauszwetsche.

Die Baugrundstücke sind mit Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen einzufrieden. Für die Anpflanzungen sind Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Stechpalme (*Ilex aquifolium*),  
Liguster (*Ligustrum vulgare*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Heckenrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*),  
Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die Festsetzung wird getroffen, um eine Durchgrünung der Grundstücke zu gewährleisten und eine dem Ort typische Anpflanzung von Obstbäumen und Gehölzen zu sichern.

### **8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Gehölze werden straßenbegleitend festgesetzt, um hier auch Schutz vor Immissionen zu sichern und entsprechend die Straßenraumgestaltung zu gewährleisten. Siedlungsgehölze im östlichen Bereich des Plangebietes werden nicht dauerhaft erhalten.

## **9. Immissions- und Klimaschutz**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

Vorsorglich wird folgender Hinweis zur Beachtung der Belange mit aufgenommen:

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen VwV- vom 19. August 1970 durchzusetzen. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Im Änderungsbereich mit seinen Festsetzungen wird ein planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes einzuhalten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

## **10. Verkehrliche Erschließung**

Die Flächen in des Bebauungsplanes Nr. 6 werden durch die verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße K18 verkehrlich erschlossen. Die Straße zur Jugendherberge erschließt teilweise Flächen des Bereiches. Eine Ergänzung der befestigten Flächen der Straße der Jugendherberge ist im südwestlichen und westlichen Bereich des Plangebietes zur geordneten verkehrlichen Anbindung der Grundstücke erforderlich. Durch die Anbindung an die Kreisstraße ist eine Anbindung über Gemeinde-, Kreis- und Landesstraßen an das übergeordnete Verkehrsnetz möglich. Es wird eine zusätzliche Straße erforderlich. Das Straßennetz wird auf die Anforderungen in der Gemeinde angepasst. Beidseitig der Erschließungsstraße können Grundstücke angebunden werden. Der öffentliche Anteil an Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert, um auch den Unterhaltungsaufwand zu minimieren.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **11.1 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Warnow wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) mit Trink- und Brauchwasser aus dem Wasserwerk Wotenitz zentral versorgt. Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Warnow ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten gesichert. Trinkwasserhausanschlüsse sind herzustellen.

### **11.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen entsorgt. Das anfallende Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten. Der Nachweis ist bis zum Satzungsbeschluss zu erbringen.

### **11.3 Brandschutz/ Löschwasser**

Die Gemeinde Warnow ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung in der Gemeinde verantwortlich die Sicherung der Löschwasserversorgung im Umfang von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abzusichern. Hierzu werden Flächenfestsetzungen im Plan getroffen, um ein Löschwasserreservoir vorzusehen. Die Flächen werden für die Gemeinde gesichert. Die Herstellung des Löschwasserbehälters wird im Vertrag gesichert.

### **11.4 Energieversorgung**

Die Ortslage Großenhof wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der Stadtwerke Grevesmühlen. Die Stadtwerke werden im Entwurfsverfahren beteiligt.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die vorhandenen Leitungen von Baumpflanzungen freizuhalten.

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

### **11.5 Gasversorgung**

Die Stadtwerke Grevesmühlen werden als Versorgungsträger im Aufstellungsverfahren unter Berücksichtigung auf Hinweise der Hanse Gas GmbH beteiligt. Grundsätzlich wird von einer regenerativen Energieversorgung ausgegangen. Es soll eine nachhaltige Versorgung erfolgen. Es wird nicht von einer Gasversorgung ausgegangen.

### **11.6 Telekommunikation**

Die Gemeinde Warnow und der Ortsteil Großenhof sind an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel-telekom.de> eingeholt werden.

### **11.7 Abfallentsorgung**

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg.

## **12. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,625 ha; der Anteil des Allgemeinen Wohngebietes nimmt eine Fläche von 0,47 ha ein. Der Löschwasserbehälter nimmt eine Fläche von 145 m<sup>2</sup> ein. Die Straßenverkehrsflächen nehmen etwa 0,15 ha ein. Die Straßenverkehrsflächen wurden im Rahmen der Planaufstellung auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Eine Optimierung von bebauten und Erschließungsflächen ist erfolgt.

## **13. Auswirkungen der Planung**

Unter Beachtung der planerischen Zielsetzungen ist es beabsichtigt, die Festsetzungen wie folgt zu treffen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen im Hinblick auf eine kleinteilige Wohnbebauung,
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der Traufhöhe von 4,50 m und der Firsthöhe von 9,00 m,
- Regelung der Erschließung.

### Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Ergänzung des vorhandenen Ortsteils erreicht und die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

### Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die planungsrechtliche Grundlage für die Vorbereitung von Dauerwohnungen als Wiedernutzbarmachung einer Fläche geschaffen.

### Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der planrelevanten Umgebung, die sich als Wohn- und Ferienutzung darstellt, festgesetzt.

### Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund der geplanten Neubebauung für Dauerwohnungen werden Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe als marginal bewertet.

### Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der vorliegenden Planung werden zusätzliche Wohngrundstücke entstehen, die zusätzlichen Verkehr mit sich bringen. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohnungen sind die verkehrlichen Auswirkungen jedoch als marginal zu bewerten.

#### Auswirkungen auf die Umwelt

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da eine Wiedernutzbarmachung von Flächen des Innenbereiches vorgenommen wird und keine zusätzlichen Flächen für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Der Außenbereich wird geschont. Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird erhalten.

#### Kosten

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 entstehen, werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Realisierung der Bebauung entspricht der vorhandenen Umgebungsbebauung. Hier wird der Nachnutzung und Wiedernutzbarmachung der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ohne gesicherte Verkehrsanlagen und Erschließungsanlagen eingeräumt. An vorhandene Erschließungsanlagen kann angebunden werden. Die Details werden abgestimmt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die Eingriffe erfolgen als Wiedernutzbarmachung. Im Rahmen der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nicht notwendig. Zur gestalterischen Aufwertung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgelegt.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verändert sich kaum. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

## **14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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>

## 14.3 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. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße so bereit zu stellen, dass eine ungehinderte Entsorgung möglich ist. An der Anbindung der Stichwege an die öffentliche Straße sind hier entsprechend Flächen vorzusehen.

## 14.4 Munitionsfunde

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

#### **14.5 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.

#### **14.6 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 ist die Beräumung 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.

###### 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.

### **15. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **15.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Nachnutzung der bereits bebauten Fläche entsteht neuer Raum für Dauerwohnungen. Mit der ergänzenden und Neubebauung des ursprünglich bebauten Grundstücks wird eine Lücke innerorts geschlossen; Außenbereichsflächen werden geschont.

#### **15.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten. Für das Verfahren wird die Kenntnis zum derzeitigen Stand für die Beschlussfassung über den Entwurf genutzt. Eingang finden die vorliegenden Erkenntnisse aus der technischen Planung für die Herstellung der Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgungsanlagen, eigene Erhebungen zum naturräumlichen Bestand und Auswirkungen auf die vorhandenen Bäume.

##### Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Mit der Umsetzung der Planung wird ein attraktiver Wohnstandort geschaffen. Der Anwohnerverkehr wird aufgrund der Größe des Plangebietes zu einer unwesentlich höheren Verkehrslärmbelastung führen, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse erhalten bleiben.

Die Bäume an der „Straße nach Damshagen“ sind zum Erhalt festgesetzt. Bäume erhöhen durch ihren belebenden und gliedernden Charakter den Landschaftswert und damit auch die Lebensqualität für die Menschen. Zusätzlich sind zwei Einzelbaumpflanzungen zur Ergänzung der vorhandenen Bäume vorgesehen.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und der Umgebung können ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Inanspruchnahme von Flächen erfolgt auf einem ehemals bebauten Gelände. Die Bebauung wurde in den 1990er Jahren abgebrochen. 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. Aufgrund der konkreten örtlichen Situation in der Siedlungslage ist ein Artenschutzfachbericht nicht gesondert erforderlich. Zukünftig werden (bspw. durch Hausgärten, Heckenstrukturen) neue und andere Lebensräume und Vegetationsstrukturen entstehen, was zu einer Bewahrung der biologischen Vielfalt beitragen kann.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie der in den textlichen Festsetzungen getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die im Plangebiet vorkommenden Arten sind den siedlungstypischen Arten zuzuordnen. Die Habitatfunktion bleibt weiterhin im Umfeld erfüllt.

Bäume haben im Allgemeinen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und sind Lebensgrundlage für wildlebende Tierarten. An der „Straße nach Damshagen“ stehen fünf Bäume, die gemäß Festsetzung zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen sind. Aufgrund der Festsetzungen für das Plangebiet können Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches der Bäume an der Straße nach Damshagen ausgeschlossen werden. Es wird somit kein Ausgleich ermittelt.

#### Schutzgut Boden/ Fläche

Da es sich um die Nachnutzung von Flächen einer landwirtschaftlichen Produktionsanlage handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Fläche gering. Ursprünglich war die Fläche bebaut. Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen. Die Fläche ist anthropogen vorbelastet, die natürlichen Bodeneigenschaften sind gestört.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Wiedernutzbarmachung und Nachnutzung der Fläche. Es sind innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen und ein Löschwasserbecken festgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird durch die geplante Bebauung erhöht. Damit einhergehend ist ein Verlust von Bodenfunktionen zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund der Vorbelastungen die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die nachhaltigen Versiegelungen als gering erheblich zu bewerten.

### Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich des Plangebietes verläuft der Tarnewitzer Bach. Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten des Grundwasserleiters beträgt größer 10m, der Grad der Geschütztheit ist damit hoch. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Straßenabläufe und eine Entwässerungsrinne in die neu zu verlegende Regenwasserleitung abgeleitet, die an den Regenwassersammler des Zweckverbandes in der K18 angebunden wird. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt dezentral, da Großenhof nicht an die Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes angeschlossen ist.<sup>2</sup>

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als unerheblich zu bewerten. Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefälle werden aufgrund der Art der Bebauung als vernachlässigbar eingeschätzt.

### Schutzgut Klima und Schutzgut Luft

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie die Versiegelung von Flächen (Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Die Bäume an der „Straße nach Damshagen“ bleiben erhalten. Bäume sind wichtige Sauerstofflieferanten und beeinflussen gerade im besiedelten Bereich das Mikroklima positiv und tragen so allgemein zur Luftreinhaltung bei. Neuanpflanzungen auf den Baugrundstücken sind festgesetzt und tragen somit ebenfalls zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden auf kleinklimatischer Ebene als gering bewertet. Auf regionalklimatischer Ebene besteht keine Betroffenheit.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Siedlungsbereiches von Großenhof. Das Landschaftsbild des Bereiches wird durch die denkmalgeschützte Gutsanlage und den Tarnewitzer Bach geprägt. Diese landschaftsbildprägenden Elemente werden bei Umsetzung der Planung nicht berührt. Auch die die Bäume an der „Straße nach Damshagen“, prägen das Orts- und Landschaftsbild von Großenhof. Die Bäume bleiben erhalten. Die Fläche wurde in den 90er Jahren beräumt (Abbruch einer Tierproduktionsanlage) und ist seitdem unbebaut. Mit der geplanten Wohnbebauung wird das Gebiet im Siedlungszusammenhang aufgewertet und trägt zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

---

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Thomas Zimmer, Vorhabenbeschreibung Erschließung B-Plan Nr. 6 Gemeinde Warnow Ortslage Großenhof, vorgelegt 12/2023

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die denkmalgeschützte Gutsanlage südöstlich des Plangeltungsbereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### Zusammenfassung

Es sind bei Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie der in den textlichen Festsetzungen getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

## **TEIL 2**                      **Ausfertigung**

---

### **1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Warnow über den Bebauungsplan Nr. 6 für einen Teilbereich der Ortslage Großenhof südlich der „Straße nach Damshagen“ nordwestlich der Wasserburg wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow am ..... gebilligt.

Warnow, den..... (Siegel)

.....  
Lothar Kacprzyk  
Bürgermeister  
der Gemeinde Warnow

### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Warnow durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50