

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

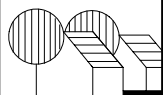
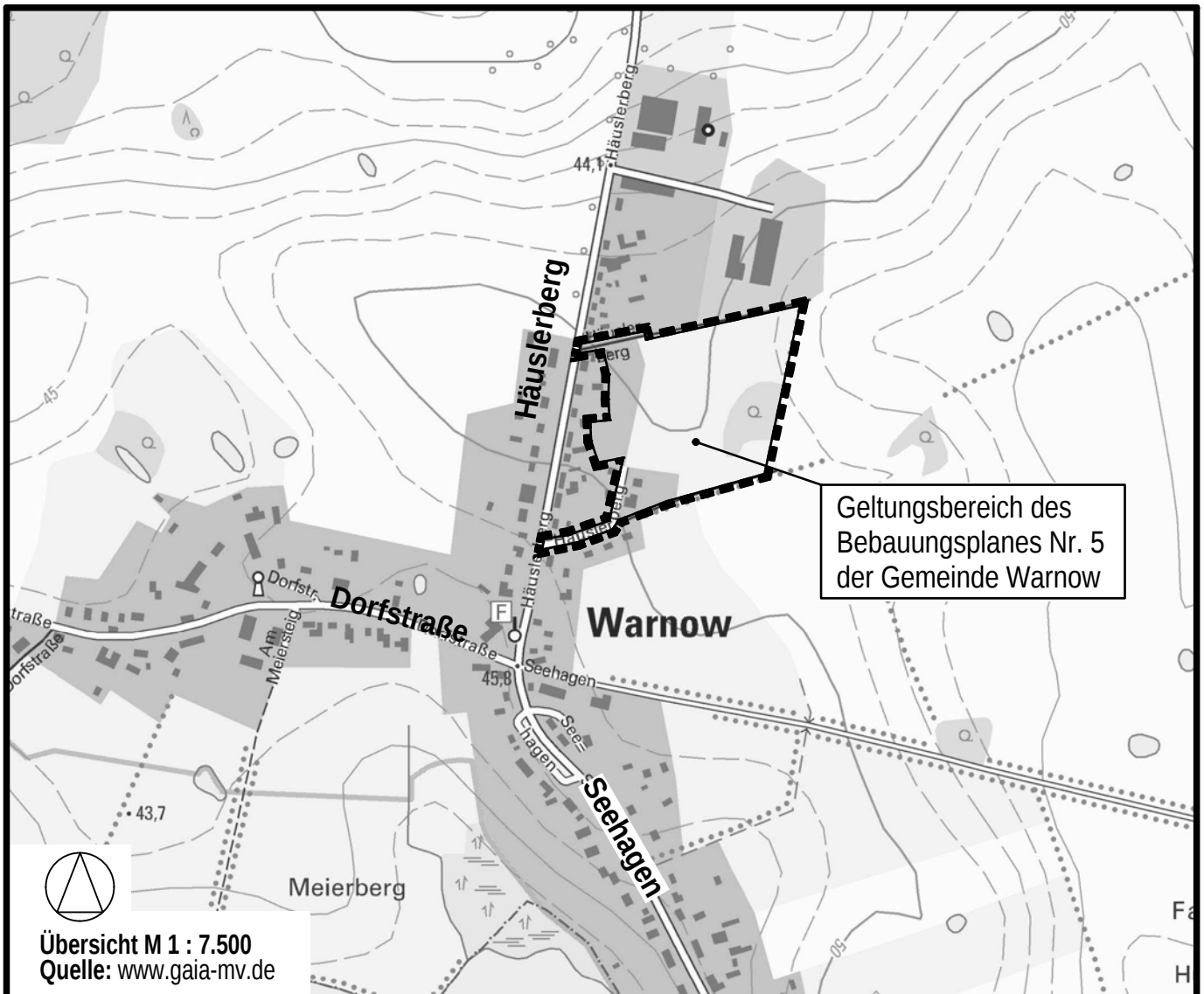
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

DER GEMEINDE WARNOW

FÜR DAS GEBIET

"ZUM STEINBERG"

IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 19. August 2020

ENTWURF

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	Städtebaulicher Teil
1.	Planungsanlass und Planungserfordernis
2.	Allgemeines
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
2.2	Plangrundlage
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes
2.4	Wesentliche Rechtsgrundlagen
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen
3.1	Übergeordnete Planungen
3.2	Flächennutzungsplan
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation
4.2	Städtebaulicher Bestand
4.3	Naturräumlicher Bestand
4.4	Schutzgebiete-Schutzobjekte
4.4.1	Internationale Schutzgebiete
4.4.2	Nationale Schutzgebiete
4.4.3	Geschützte Biotope
5.	Wahl des Planverfahrens
5.1	Planverfahren der Innenentwicklung
5.2	Verfahrensdurchführung
6.	Planungsziele und Planungsalternativen
6.1	Planungsziele
6.2	Städtebauliches Konzept
6.3	Planungsalternativen
7.	Inhalt des Bebauungsplanes
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.2.1	Grundflächenzahl
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen
7.3	Höhenlage
7.4	Bauweise

7.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	27
7.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	28
7.7	Aufschiebend bedingtes Baurecht	29
8.	Örtliche Bauvorschriften	30
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	30
8.1.1	Dächer	30
8.1.2	Außenwände	31
8.1.3	Werbeanlagen	31
8.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	31
8.3	Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	32
8.4	Ordnungswidrigkeiten	32
9.	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	33
9.1	Grünflächen	33
9.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	33
9.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	35
9.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	36
10.	Verkehrliche Erschließung	37
11.	Immissionsschutz	38
12.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	40
13.	Ausgleichs- und Ersatzbelange	40
13.1	Geschützte Biotope	41
13.1.1	Bestandsbeschreibung und Planung	41
13.1.2	Bilanzierungsgrundlagen	42
13.1.3	Ermittlung des Biotopwertes	43
13.1.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	48
13.1.5	Ermittlung des Kompensationsumfangs (KFÄ)	51
13.2	Geschützter Baumbestand	57
13.2.1	Gesetzliche Grundlagen	58
13.2.2	Baumbestand	58
13.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen	58
13.3	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	60
14.	Ver- und Entsorgung	60
14.1	Trinkwasserversorgung	60
14.2	Schmutzwasserbeseitigung	61
14.3	Niederschlagswasserbeseitigung	61
14.4	Brandschutz/ Löschwasser	62

14.5	Energieversorgung	62
14.6	Telekommunikation	63
14.7	Abfallentsorgung	64
15.	Flächenbilanz	64
16.	Nachrichtliche Übernahmen	64
16.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	64
16.2	Fläche für Maßnahmen BOV	65
17.	Hinweise	65
17.1	Bodenschutz	65
17.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	65
17.3	Munitionsfunde	66
17.4	Gewässerschutz	66
17.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	66
17.6	Artenschutzrechtliche Belange	66
17.7	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	67
17.8	Gehölzschutzmaßnahmen	67
17.9	Ökologische Baubegleitung	67
17.10	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	67
18.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	68
18.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	68
18.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	68
18.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	68
18.4	Verkehrliche Auswirkungen	68
18.5	Auswirkungen auf die Umwelt	68
18.6	Kosten	71
TEIL 2	Ausfertigung	72
1.	Beschluss über die Begründung	72
2.	Arbeitsvermerke	72
TEIL 3	Anlagen	73
Anlage 1:	Konzept Niederschlagswasserableitung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Stand: November 2018	73
Anlage 2:	Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung von FNP und B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Warnow, UmweltPlan GmbH, Stralsund, Stand: August 2020	74
Anlage 3:	Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: August 2020	75

Anlage 4: Natura 2000-Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Santower See“ (DE 2133-301), Planungsbüro Mahnel, Stand August 2020	76
Anlage 5: Geotechnischer Bericht Gemeinde Warnow Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Stand: 17.10.2019	77
Anlage 6: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen	78

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	8
Abb. 2: Auszug aus der Karte des RREP WM	11
Abb. 3: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V	11
Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches	13
Abb. 5: Städtebaulicher Bestand in der Umgebung des Plangebietes, „Häuslerberg“ (K18), Blick nach Südwesten	14
Abb. 6: Naturräumlicher Bestand des Plangebietes, Blick nach Nordosten	15
Abb. 7: Übersicht über die FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes	16
Abb. 8: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	17
Abb. 9: Übersicht über die Biotope in der Umgebung des Plangebietes	19
Abb. 10: Rasterlärmkarte Tag, Immissionsorte (gelb) und Pegelwerte LrT in dB(A) (dunkelblau bis dunkelgrün)	39
Abb. 11: Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen	50
Abb. 12: interne Kompensationsmaßnahmen	56

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	43
Tab. 2: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	44
Tab. 3: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	44
Tab. 4: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“	48
Tab. 5: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	48
Tab. 6: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)	49
Tab. 7: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors	51
Tab. 8: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“	52
Tab. 9: interne Kompensationsmaßnahmen	57

Tab. 10: Ermittlung des Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Baumbestand	59
Tab. 11: Gesamtbilanzierung	60
Tab. 12: Flächenverteilung im Geltungsbereich	64

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

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

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 der dargestellten Zielsetzungen im Parallelverfahren geändert.

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. Der Bedarf an Wohngrundstücken für den absehbaren Bedarf 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 erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB.

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 „Bauerntrift“.

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 Bauerntrift,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke östlich des Häuslerberges bzw. die Grundstücke Häuslerberg Nr. 6a und 7a.

Rückwärtige Teile der Grundstücke Häuslerberg 8, 9a, 10, 11, 12 wurden im Zuge der erfolgten Verfahrensumstellung in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mit dem Beschluss über den Entwurf erweitert und die hinter liegenden Grundstücke am Häuslerberg, die noch nicht bebaut wurden einbezogen. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 3,82 ha.



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)

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.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Zum Planstand Vorentwurf erfolgt die Darstellung des städtebaulichen Konzeptes.

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, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M_V S. 682).
- 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)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- 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 Gemeinde Warnow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen Land verwaltet. Gemäß den übergeordneten Planungen liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum. Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Die Entwicklung der Gemeinde ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten (4.2 (2) Z LEP M-V

und 4.1 (3) Z RREP WM), was mit dieser Planung erfolgt. 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.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL WM) am 19.10.2018 mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der Reduzierung von Flächen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 5 zugestimmt wird und diese raumordnerisch mitgetragen werden.

Die Gemeinde geht 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) LEP M-V und 3.1.3 (1) RREP WM). Durch die Planung werden keine Ackerbauflächen 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.

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.² 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 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.

² vgl. AfRL WM, Schwerin: Landesplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“ i.V.m. mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warnow (Stand: 23.05.2019)

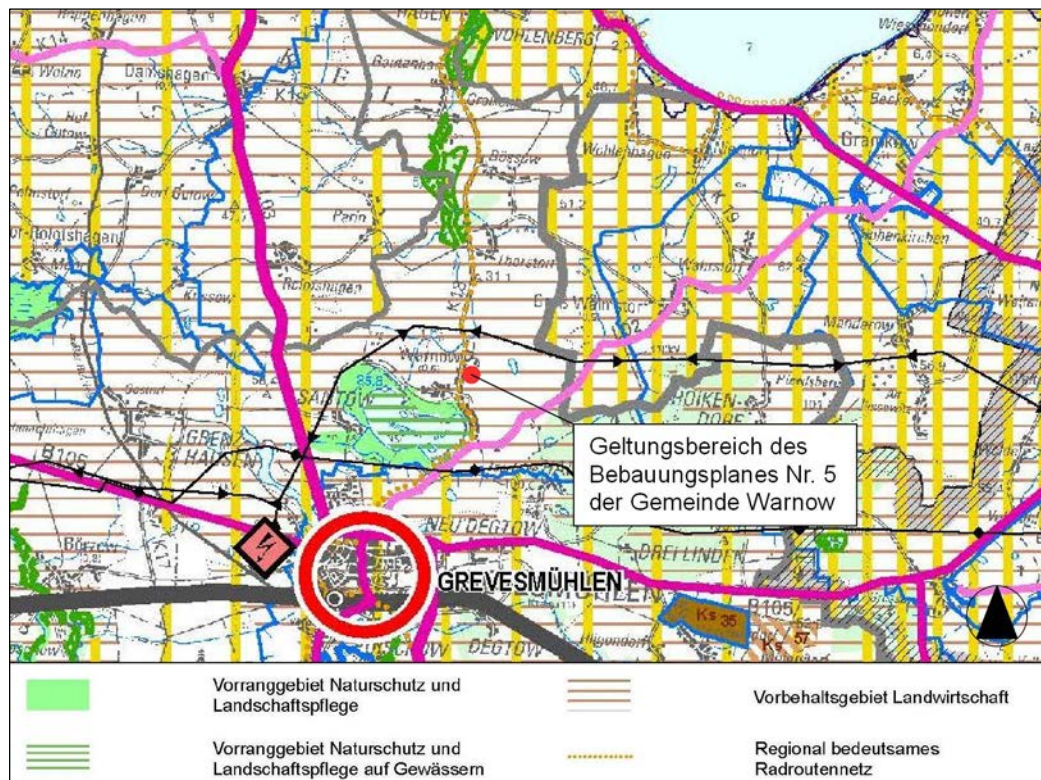


Abb. 2: Auszug aus der Karte des RREP WM
(Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM)

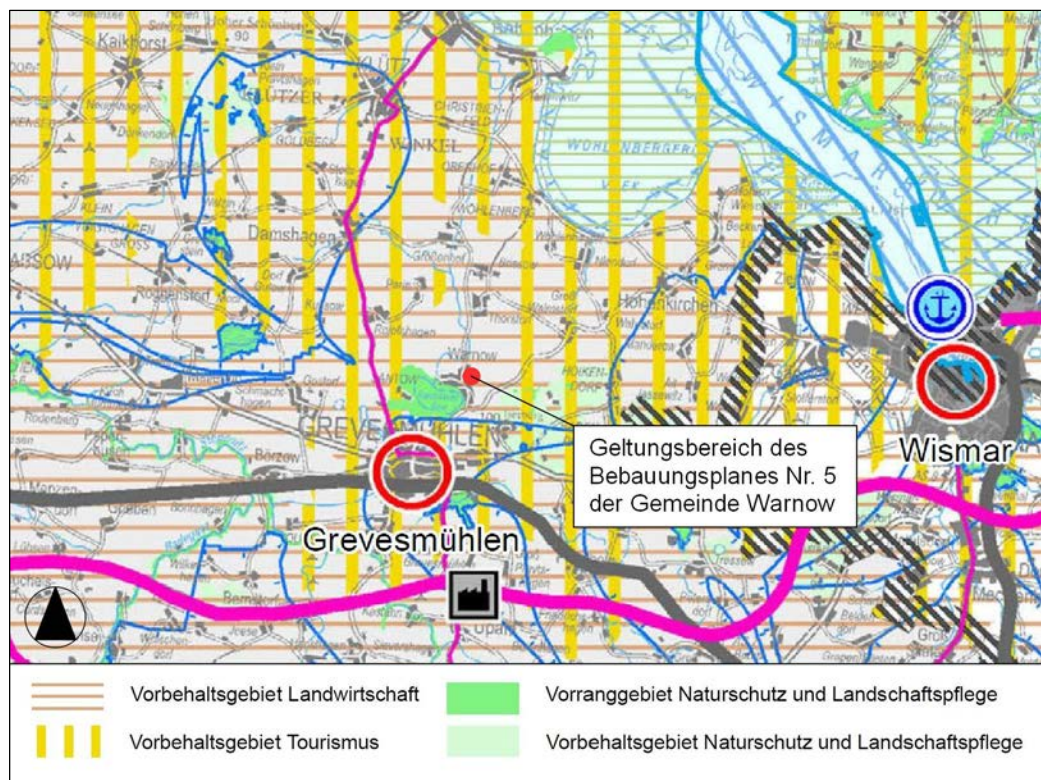


Abb. 3: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V
(Ohne Maßstab, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 24. Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM)

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 staunass, > 40% hydromorph) mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung dargestellt.
- 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 von Allgemeinen Wohngebieten 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. 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 macht von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Verfahren nach § 13b BauGB Gebrauch und berichtigt den Flächennutzungsplan. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat am 06.03.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

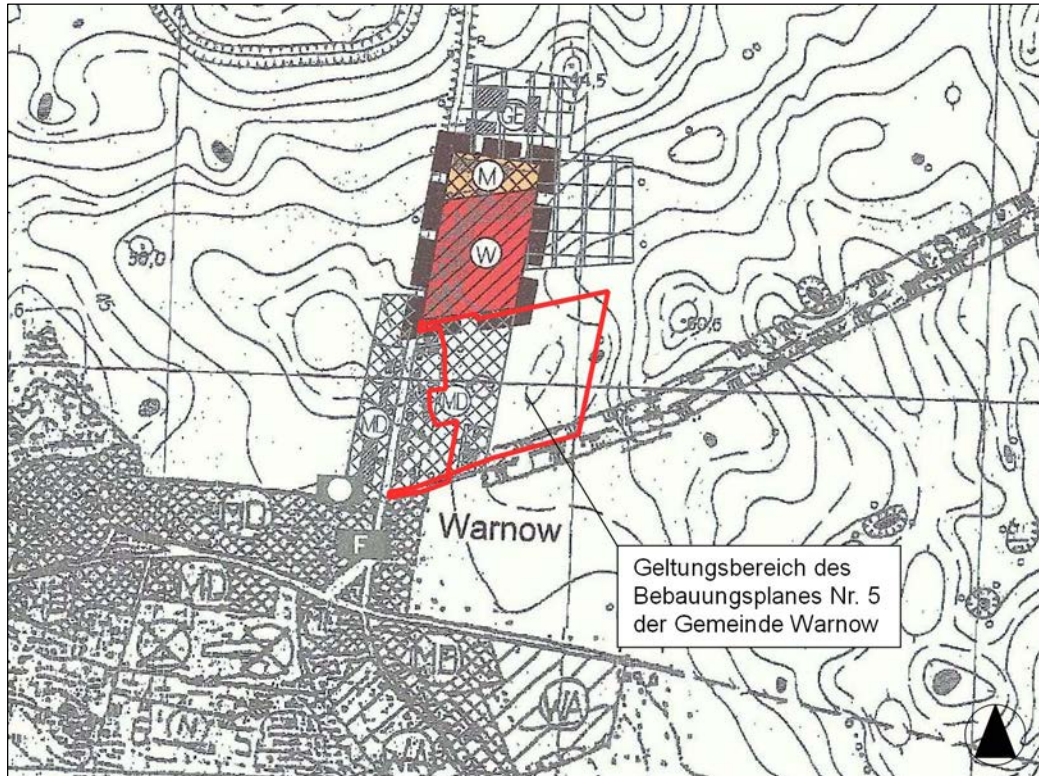


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches
(Ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Warnow, mit eigener Bearbeitung, PBM)

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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 in den Plangeltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Warnow.

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 3,82 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Warnow 15, 18 und 19 sowie das Flurstück in privatem Eigentum 32 der Flur 2 der Gemarkung Warnow ganz oder teilweise. Rückwärtige Teile der Grundstücke in privatem Eigentum Häuslerberg 8 (Flurstück 26), 9a (Flurstück 25), 10 (Flurstück 21), 11 (Flurstück 20) und 12 (Flurstück 17) wurden im Zuge der erfolgten Verfahrensumstellung in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die Flächen, für die der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt wird, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nur teilweise als Bauflächen dargestellt. Die Gemeinde Warnow macht daher von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch und berichtigt den Flächennutzungsplan. 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 Gemeinde 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.



Abb. 5: Städtebaulicher Bestand in der Umgebung des Plangebietes, „Häuslerberg“ (K18), Blick nach Südwesten
(Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

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.)

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Wohngebäude (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.

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 durch Lagerung von landwirtschaftlichem Gerät genutzt. Die Flächen sind teilweise als Wiesenflächen intensiv genutzt worden. Die im Zuge der erfolgten Verfahrensumstellung einbezogenen Flächen westlich des unbefestigten Weges werden als Gartenflächen/Schafweide genutzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich im Osten ein verbuschtes Gewässer mit umsäumenden Gehölzen. Als südliche und östliche Abgrenzung des Plangebietes sind gesetzlich geschützte Feldhecken vorhanden. Der Plangeltungsbereich umfasst keine für Ackerbau genutzten, landwirtschaftliche Flächen.



Abb. 6: Naturräumlicher Bestand des Plangebietes, Blick nach Nordosten
(Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

4.4.1 Internationale Schutzgebiete

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

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet „Santower See“ und der bereits vorhandenen Wohnbebauung in Angrenzung an das FFH-Gebiet sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Santower See“ (DE 2133-301) wird im Rahmen einer FFH-Vorprüfung nachgewiesen. Diese wird als separates Dokument erstellt und dieser Begründung als Anlage beigelegt.

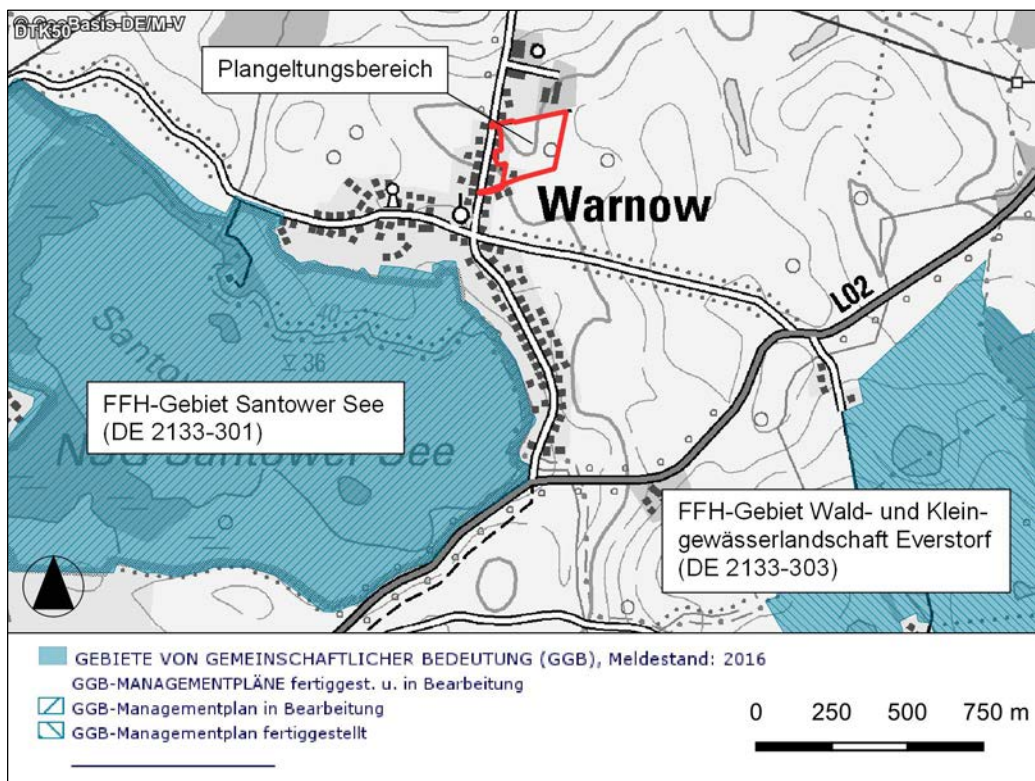


Abb. 7: Übersicht über die FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes
(M: 1:25.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 28.07.2020, mit eigener Bearbeitung)

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 Niedermooere"

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.³

In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.

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.

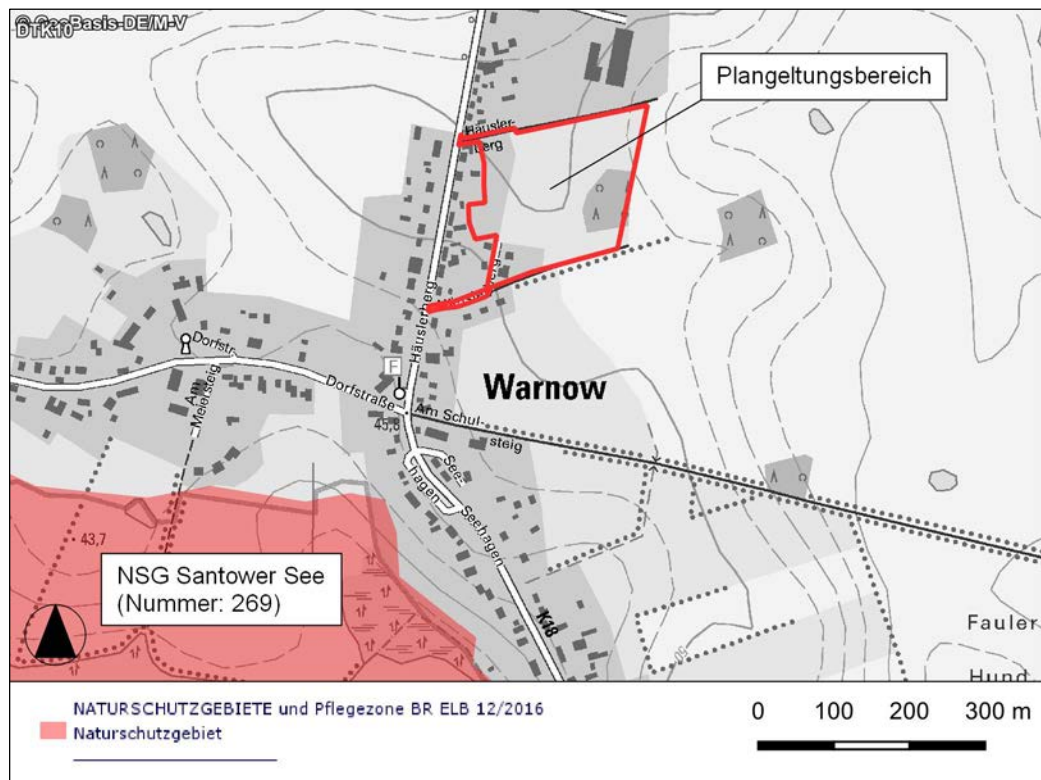


Abb. 8: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:10.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 28.07.2020, mit eigener Bearbeitung)

4.4.3 Geschützte Biotope

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

³ vgl. Verordnung über das Naturschutzgebiet "Santower See" vom 7. Januar 2003, GVBl. M-V 2003, S. 123

- (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 Biotop 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 geschützt Biotop. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist von Funktionsbeeinträchtigungen (mittelbare Beeinträchtigungen) auf gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop auszugehen. Für die Eingriffe durch mittelbare Beeinträchtigungen in geschützte Biotop wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt (siehe Gliederungspunkt 13.1 Teil 1 der Begründung).

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

- (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 Biotop.

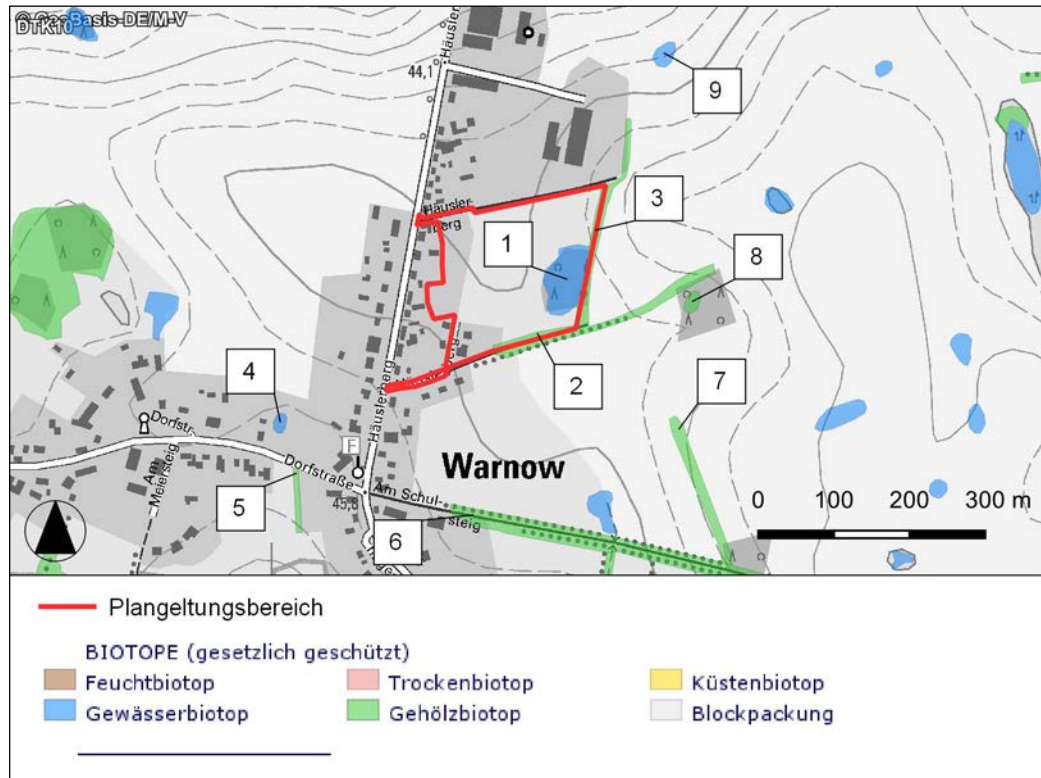


Abb. 9: Übersicht über die Biotope in der Umgebung des Plangebietes
(M: 1:10.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS,
© LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 28.07.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

5. Wahl des Planverfahrens

5.1 Planverfahren der Innenentwicklung

Das Verfahren für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13b BauGB durchgeführt. Gemäß § 13b Abs.1 BauGB gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Mit der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5 werden teilweise Außenbereichsflächen sowie noch nicht bebaute Flächen der Ortslage überplant. Das vordergründige Planungsziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohngrundstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches von ca. 3,82 ha.

Gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO errechnet sich die zulässige Grundfläche als Produkt aus den maßgebenden Grundstücksflächen und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Die maßgebenden Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind im Plangeltungsbereich mit den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten identisch und umfassen ca. 22.900 m² (siehe Gliederungspunkt 15). Multipliziert mit der für die Allgemeinen Wohngebiete im Plangeltungsbereich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich ein Produkt von ca. 6.870 m². § 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 durch bauliche Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann. Dieser Wert wird für die Allgemeinen Wohngebiete durch Festsetzung auf eine GRZ von 0,4 begrenzt, es ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 9.160 m². Die zulässige Grundfläche unterschreitet damit die Obergrenze des §13b Satz 1 BauGB von 10.000 m², das Verfahren kann dementsprechend nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB konnte nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. 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. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und kann dementsprechend nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die geplante Wohnnutzung gehört nicht zu den Vorhaben, welche nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind jedoch in die Planung einzustellen. Auf die einzelnen Umweltbelange wird in gesonderten Gliederungspunkten eingegangen.

Es bestehen aufgrund der geplanten Nutzung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich, und stellt aus Sicht der Gemeinde Warnow eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist durch die zeitlich befristete Regelung des § 13b BauGB gegeben. Da auch die Obergrenze des § 13b BauGB von 10.000 m² zulässiger Grundfläche unterschritten wird und keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, kann das Verfahren daher nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

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 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 im Bauamt der Stadt Grevesmühlen zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Die Gemeinde Warnow hat die Grundzüge ihrer Planungsabsicht mit den Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit abgestimmt. Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 18.12.2019 den Beschluss zur Verfahrensumstellung und Auswertung von Stellungnahmen zum Vorentwurf. Im Aufstellungsbeschluss hatte die Gemeindevertretung noch 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 rückwertige Grundstücksteile der Grundstücke am Häuslerberg 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 Entwurfsunterlagen lagen in der Zeit vom 21.01.2020 bis einschließlich 04.02.2020 im Bauamt der Stadt Grevesmühlen 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. Das Verfahren wird durch die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Begründung wird entsprechend des weiteren Verfahrensverlaufes ergänzt.

6. Planungsziele und Planungsalternativen

6.1 Planungsziele

Planungsziel ist die 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 vorhandene Infrastruktur berücksichtigen. Die Ortslage soll durch die Entwicklung von Bauflächen arrondiert werden. Es ist beabsichtigt Grundstücke unmittelbar am vorhandenen, teilweise bereits befestigten und teilweise unbefestigten Weg vorzubereiten und in erster und zweiter Reihe zu erschließen. Die Belange und Anforderungen der Verkehrs- und sonstigen Infrastruktur sowie die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz sollen 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 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 Dachformen der Hauptgebäude vorgesehen. Die Dachneigungen sollen für die an der zukünftigen Erschließungsstraße gelegenen Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 38° bis 46° und in der zweiten Reihe mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig sein, um eine städtebauliche Strukturierung des Plangebietes zu erreichen.

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 erfolgt über private Stichstraßen ohne Wendehämmer. Mülltonnensammelplätze sind an der Erschließungsstraße vorgesehen.

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

6.3 Planungsalternativen

Planungsziel der Gemeinde Warnow ist die Absicherung des Eigenbedarfes der Bevölkerung der Gemeinde an Wohnbauflächen. Die Realisierung einer

Wohnbebauung 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 ein Vorhabenträger ist derzeit nicht mit der Vorbereitung der Flächen beschäftigt. Eine zukünftige Bebauung dieser Bauflächen 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 für eine Wohnbebauung 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 übrigen Ortsteilen keine weiteren Flächen zur Entwicklung von Wohngrundstücken verfügbar. Für andere Flächen im westlichen und östlichen Ortsbereich bieten sich derzeit keine optimalen Erschließungsvoraussetzungen an. Die Gemeinde stellt daher den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ auf.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.1

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- *Wohngebäude für Personen, mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Warnow (Dauerwohnung),*
- *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

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

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.⁴

Die Gemeinde hatte zunächst die Absicht, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aus städtebaulichen Gründen zuzulassen. Diese Nutzungen stören aus Sicht der Gemeinde nicht den Charakter des allgemeinen Wohngebietes im ländlichen Raum und gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB wird davon jedoch Abstand genommen und die Gemeinde schließt auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aus.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da das Planungsziel in der Entwicklung eines Wohnstandortes besteht. Damit soll erreicht werden, dass der angestrebte Charakter eines verkehrsarmen und ruhigen Wohngebietes realisiert werden kann. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind auf dieses Planungsziel ausgerichtet. Insbesondere Verkehr anziehende und Immissionen verursachende Nutzungen werden daher ausgeschlossen. So können Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen von vornherein vermieden werden.

⁴ vgl. Determann, Dietrich, u.a.; Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes; Verlag W. Kohlhammer; Stuttgart 2014; S.135

Zudem sind solche Nutzungen sehr flächenintensiv, sodass zu befürchten ist, dass bei einer Zulassung nur noch eine kleine Anzahl von Wohnungen realisiert werden kann. Zudem werden die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b durch diese Festsetzungsmethodik erfüllt.

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 die allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird im Wesentlichen der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsdichte für Wohnbebauung entsprochen. Eine höher verdichtete Bebauung entspricht nicht den Grundsätzen des flächensparenden Bauens zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.

§ 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.

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.

**7.3 Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Textliche Festsetzung 3.1

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 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.

Begründung

Die Festsetzung wird mit dem Ziel getroffen, trotz der unterschiedlichen, gewachsenen Geländehöhen sowie der nicht abschließend feststehenden Grundstücksaufteilungen eine hinreichend bestimmte Festsetzung des unteren Bezugspunktes zu erreichen.

Die Bestimmung des unteren Bezugspunktes ist an die Geländeoberfläche geknüpft. Es handelt sich gemäß Festsetzung um die gewachsene Geländeoberfläche, also um die natürliche Geländeoberfläche im unbeeinträchtigten Zustand. Diese Annahme ist hier gerechtfertigt, da das Plangebiet sich als unbeeinträchtigtes Gelände darstellt. Die bereits erfolgte anthropogene Nutzung hat nicht zu einer Veränderung der Geländeoberfläche geführt. Der natürliche Geländeverlauf ist somit noch vorhanden und kann auch nachvollzogen werden.

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. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Begründung

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

**7.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Textliche Festsetzung 4.1

Es gilt die offene Bauweise.

Begründung

§ 22 BauNVO ermöglicht die Festsetzung der Bauweise in einem Baugebiet und damit eines wesentlichen Elementes des Städtebaus. Aus Sicht der Gemeinde Warnow ist die offene Bauweise, also eine Errichtung der Hauptgebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von höchstens 50 m, mit Blick auf die Wahrung des Ortsbildes städtebaulich begründet.

Textliche Festsetzung 4.2

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung von Einzelhäusern wird sowohl das ortsübliche Maß als auch die Lage des Satzungsbereiches am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortes Warnow beachtet.

**7.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Textliche Festsetzung

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener privater Erschließungsfläche (mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) 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.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen auch die Freihaltung von Bereichen zu den privaten Erschließungsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sicherstellen. 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 diese aus Sicht der Gemeinde zugelassen werden. Damit wird geregelt, dass sowohl zwischen der öffentlichen Straße und den straßenbegleitenden Gebäudefronten und zwischen den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und den begleitenden Gebäudefronten Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen nur im Rahmen der Festsetzungen entstehen können und im Wesentlichen unzulässig sind.

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

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

Textliche Festsetzung

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Begründung

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal zwei begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. 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.

7.7 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 sind (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.⁵

Um eine Arrondierung der Ortslage unter Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB zu erreichen und eine städtebauliche Lücke zu vermeiden, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 im Zuge der erfolgten Verfahrensumstellung auf den rückwärtigen Teil der Grundstücke Häuslerberg 8, 9a, 10, 11 und 12 erweitert. Dieser Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA3) in dem Bebauungsplan festgesetzt, um die Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile der vom Häuslerberg (K18) erschlossenen Grundstücke planungsrechtlich vorzubereiten. Im Bereich der Baugrenzen/ überbaubaren Flächen 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 neu überbaubaren Grundstücke 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 Bereich des WA 3 auch entsprechend früher erfolgen.

⁵ vgl. Rixner, F., Biedermann, R., Steger, S.: Systematischer Praxiskommentar BauGB/ BauNVO, 2., aktualisierte Auflage, München 2014, S. 172f

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. Die an der zukünftigen Erschließungsstraße gelegenen Gebäude sind mit einer Dachneigung von 38° bis 46° zulässig. In den Grundstücken in der zweiten Reihe ist eine Dachneigung von 25° bis 38° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

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 werden aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Im inneren Bereich des Gebiets ist eine steile Dachneigung zulässig, am Rand des Gebiets wird die Dachneigung reduziert. Neben einem gesamtheitlichen städtebaulichen Eindruck ist auch die Schaffung eines städtebaulichen Übergangsbereiches zur Landschaft hin Planungsziel der Gemeinde Warnow.

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 rötlichen Farbspektrum oder anthrazitfarben zulässig.

Begründung

Aus gestalterischen Gründen schließt die Gemeinde Warnow glasierte und reflektierende Materialien zur Deckung der Dächer im Plangebiet aus. Die farbliche Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude wird ebenfalls aus gestalterischen Gründen unter Bezug auf die in der Ortslage vorherrschenden Farbgebungen der Dächer geregelt. Reetdächer werden aufgrund des bei dieser Dachdeckung erforderlichen erhöhten Löschwasserbedarfes ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 1.1.4

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung 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 stadtgestalterischen Gründen auch für die genannten baulichen Anlagen ausgeschlossen. Eine Dachbegrünung ist mit dieser Festsetzung zulässig und gewollt.

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 an Zäunen und an den Hauswänden 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 untergeordnet auch weitere Nutzungsarten 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 zum zulässigen Anbringungsort sowie zu Größe von Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück.

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 sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schnithecke 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 - Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. 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. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen sind unzulässig.

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 Einfriedungen 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

8.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Textliche Festsetzung

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung

Der Verweis auf § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie auf § 5 Abs. 3 KV M-V begründet die Ordnungswidrigkeit des Verstoßes gegen Festsetzungen, welche gemäß § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V getroffen werden. Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen ahnden zu können.

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 Löschwasserzisterne 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)

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), drei Feldgehölze (KM 2), eine Baumreihe (KM 3) anzulegen 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 Breite von 7,0 m eine 3-reihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschirmung und beidseitigem Saumbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher, Pflanzgröße von 60/100 cm, sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter, als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 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 Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden.

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 mit einer Größe von 170 qm, 460 qm und 500 qm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.1 zu verwenden. Die Sträucher sind in der Pflanzgröße von 60/100 cm und in einem Verband von 1,0 m x 1,5 m anzupflanzen. Die Baumgehölze sollen einen Anteil von ca. 10 % der jeweiligen Fläche des Feldgehölzes einnehmen.

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) ist am nördlichen Rand eine Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.2 zu verwenden.

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 vier Einzelbäume am südwestlichen Rand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.2 zu verwenden.

Begründung

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen Nr. 1 dient als Ausgleichsfläche für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Warnow.

Die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 4 dient der Sicherung der Umsetzungen 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 Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 4 sind im Gliederungspunkt 13.1.5 im Teil 1 der Begründung beschrieben. Darüber hinaus können ggf. auch Maßnahmen anderer Vorhaben innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 umgesetzt werden.

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 1 Ausgleichspflanzung innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 umzusetzen.

Für die Anpflanzung ist ein standortheimischer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3.2 zu verwenden.

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.

Textliche Festsetzung – 2.4 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Die Planstraße B sowie festgesetzte Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 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 Ökodränpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.

Auf einer Breite von 2,50 m ist die Planstraße B teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau und/oder unversiegelt als Rasenfläche herzustellen.

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 Planstraße B sowie festgesetzte Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im festgesetzten/dargestellten Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten sind, um einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen.

Ebenso wird festgesetzt, dass die Planstraße B auf einer Breite von 2,50 m von insgesamt 6,0 m teilversiegelt und/oder unversiegelt als Rasenfläche herzustellen ist.

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),

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),

*Hainbuche (Carpinus betulus),
Wildapfel (Malus sylvestris),
Vogel-Kirsche (Prunus avium),
Stiel-Eiche (Quercus robur).*

Sträucher:

*Gemeine Hasel (Corylus avellana),
Zweiggriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
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 festgesetzt.

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. Um der Qualität einer Kompensationspflanzung zu entsprechen wurde die Artenauswahl in Anlehnung an die Festsetzung III.3.1 getroffen.

Mit der Pflanzliste sollen die für Anpflanzungen zu verwendenden Arten beschränkt werden, um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer ortstypischen Gestaltung zu nehmen. Die Pflanzenauswahl lässt dennoch einen Gestaltungsspielraum zu.

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 landschaftsprägendes Element sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleibt.

Aufgrund der Länge von rund 45 m ist diese Feldhecke kein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Feldhecken sind erst ab einer Länge von 50 m geschützt.

Textliche Festsetzung 4.2

Der mit Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass der im Bestand vorhandene Einzelbaum als gebietsprägendes Element sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten erhalten bleibt.

10. Verkehrliche Erschließung

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 „Bauerntrift“ und „Schiefmurschlag“ vor. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße zwischen den Straßen „Bauerntrift“ und „Schiefmurschlag“ als Einbahnstraße und als verkehrsberuhigter Bereich 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. Die fußläufige Anbindung des Gebietes ist über straßenbegleitende Gehwege oder die Nutzung der verkehrsberuhigten Bereiche/ Mischverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes gegeben. Bei der Herstellung der Straßenverkehrsflächen sind insbesondere die Anforderungen der festgesetzten bzw. dargestellten Wurzelschutzbereiche der Einzelbäume zu beachten. In den entsprechenden Bereichen ist die Fahrbahn unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Baumschutz auszubilden. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen zum Baum-/ Gehölzschutz erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Verkehrsflächen wurden auch die Einmündungen am Häuslerberg überprüft. Für die verkehrliche Anbindung des Schiefmurschlages an den Häuslerberg wurden die entsprechenden Radien überprüft. Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Grundstücksflächen erforderlich. Im Bereich des Grundstücks Häuslerberg 13 werden private Grundstücksflächen mit Verkehrsflächen überdeckt. Im Rahmen der gütlichen Einigung sind hier Möglichkeiten zur Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zugunsten der öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen und zu regeln. Um eine leistungsfähige Ein- und Ausfahrt aus beiden Richtungen zuzulassen, wird nach derzeitigem Stand der technischen Planung hier Grunderwerb erforderlich. Im Rahmen ihrer planungsrechtlichen Festsetzungen geht die Gemeinde von der Umsetzung dieser Vorzugsvariante

aus. Die Möglichkeiten des Grunderwerbs in diesem Bereich werden ebenso überprüft wie Möglichkeiten des Grundstückstauschs.

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

Im Bereich der Planstraße B ist ein vollständiger Ausbau der Einbahnstraße erforderlich. Hier ist insbesondere auf die festgesetzten oder dargestellten Wurzelschutzbereiche, je nach Schutzanspruch der Bäume einzugehen; dies ist zu beachten. Im Bereich der Planstraße C sind keine weiteren Ausbauten erforderlich. Im Übergangsbereich der Planstraße B in die Planstraße C ist der Ausbau so zu gestalten, dass keine privaten Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Die technische Ausbauplanung wird unabhängig und parallel zur Aufstellung des Bauleitplanes mit der zuständigen Behörde durch das beauftragte Ingenieurbüro Möller abgestimmt. Dies gilt insbesondere für die Anbindung des Plangebietes an die K18. 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.

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 der geplanten Allgemeinen Wohngebiete mit einer Sicherung des nördlich gelegenen Gewerbestandortes geprüft.

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 Plangebietes auch Immissionsorte außerhalb des Plangebietes bestimmt. Hierfür wurden Luftbilder und ALK-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 VE-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 möglich 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 B-Planverfahren 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 bis 19 Uhr statt. In der Nacht (22 bis 6 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.⁶

Der Untersuchungsbericht ist dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigelegt.

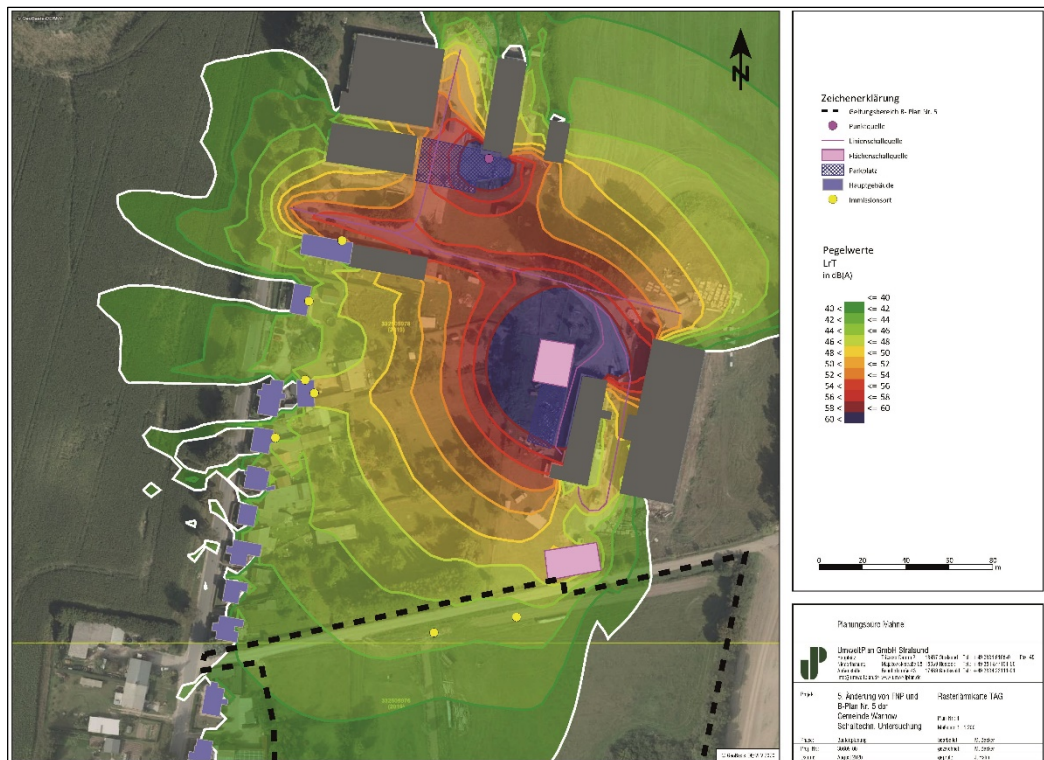


Abb. 10: Rasterlärmkarte Tag, Immissionsorte (gelb) und Pegelwerte LrT in dB(A) (dunkelblau bis dunkelgrün)
 (Ohne Maßstab, Quelle: Schalltechnische Untersuchung, UmweltPlan GmbH, Stralsund, Stand: August 2020)

⁶ vgl. UmweltPlan GmbH, Stralsund: 5. Änderung von FNP und B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Warnow; Schalltechnische Untersuchung (Stand: August 2020)

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 Amphibien (siehe Gliederungspunkt 17.6 im Teil 1 der Begründung), 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.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigelegt.

13. Ausgleichs- und Ersatzbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu beachten.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 27.02.2020 befinden sich im Wirkungsbereich des geplanten Wohngebietes gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Auf Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung ist zu prüfen, „in welchem Ausmaß durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen (mittelbare Auswirkungen) verursacht werden, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die besonders geschützt sind.“ Weiterhin ist zu prüfen, „ob die Eingriffe (z. B. durch den Verzicht auf Teilfläche „WA 2“) vermeidbar sind (Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Eingriffe in die geschützten Biotope vorzulegen.“

Durch die Gemeinde wurde geprüft, ob auf die Teilfläche WA 2 verzichtet werden kann, um mittelbare Beeinträchtigungen innerhalb der Wirkzone I auszuschließen, die als erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne von § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V einzustufen sind.

Die Gemeinde Warnow benötigt dringend und erforderlich 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 Verwendung 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 entscheidet sich für den Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V. Aus Sicht der Gemeinde Warnow kann die Entwicklung in Vereinbarung mit den Anforderungen des Naturschutzes gebracht werden. Eine intensive Nutzung des Standortes in östliche Richtung und damit in Richtung des angrenzenden Biotopes erfolgt nicht. Die Grundstücke werden nach Osten hin abgeschlossen, Heckenpflanzungen sind vorgesehen. Das Antragsverfahren wird geführt.

13.1 Geschützte Biotope

Durch das Vorhaben entstehen keine direkten Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt Biotope.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist von Funktionsbeeinträchtigungen 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.

13.1.1 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 „Bauerntrifft“ nur noch als geschützte Feldhecke dar. Der Feldheckenabschnitt am südlichen Plangebietsrand und nördlich des Weges „Bauerntrifft“ ist aufgrund der geringen Länge nicht mehr als geschütztes Biotop einzustufen.

13.1.2 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, erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, mit Stand vom 25.04.2019 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 den geplanten Allgemeinen Wohngebieten 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 diese Flächen 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.

13.1.3 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 Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006⁷). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 1: 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).	

⁷ vgl. 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.

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiierungsergebnisse 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. 2: 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. 3: 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

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz- status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations- fähigkeit	Gefährdung			
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 Kriebsscheren-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
9.2.2	GMW	Frischweide	2	3	-	3	8,0
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0	1	-	1	1,5
10.1.3	RHU	Rudera 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
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

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz- status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations- fähigkeit	Gefährdung			
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 „Bauerntrift“ 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 Biotoptyp. Daher wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine **Strauchhecke mit Überschirmung (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 Biotoptyp. 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 Biotoptyp. 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 Kammolch vor. Der Teichfrosch ist gemäß der Roten Listen M-V der Kategorie 3 (gefährdet) und der Kammolch 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 Biotoptyp **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 Biotoptyp. Daher wird der obere Biotopwert von **8,0** verwendet.

Der das Gewässer im östlichen Plangebiet umsäumende Bereich wurde dem Biotoptyp „**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 Biotoptyp. Daher wird der obere Biotopwert von **4,0** angesetzt.

Für die im Plangebiet vorhandene **Frischweide (GMW)** wird aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **8,0** angenommen.

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.

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 Biotoptyp „**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 Biotoptyp „**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 Biotoptyp **„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**.

13.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biototypen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

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 Biototypen 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. 4: 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 dem Vorhabenstyp „Straßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 5: 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. 6: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Wirkfaktor (W)	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x W)
Strauchhecke (BHF)	235,63	8,00	0,50	942,52
Wasserlinsen-, Frischbiss- und Krebsscheren-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 Funktionsbeeinträchtigungen in Höhe von 9.281,08 qm EFÄ ermittelt.

Der Ausgleich des Kompensationsbedarfs in Höhe von 9.281,08 qm EFÄ soll über Maßnahmen im Plangebiet innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 und über Maßnahme(n) im Gemeindegebiet“ erfolgen.

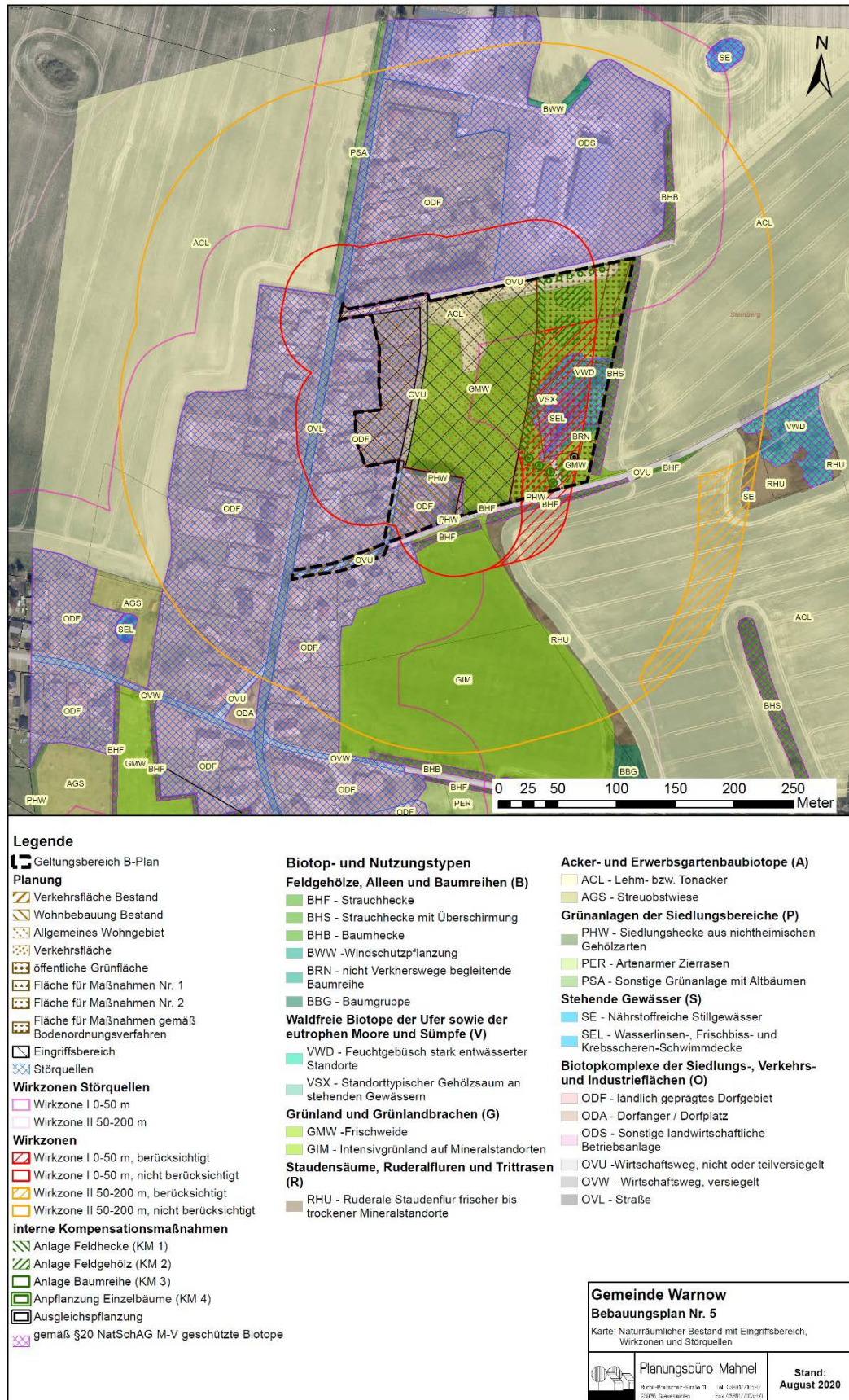


Abb. 11: Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen
(Ohne Maßstab, Quelle: PBM, Stand: August 2020)

13.1.5 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 (qm 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. 7: 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. 8: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	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), drei Feldgehölze (KM 2), eine Baumreihe (KM 3) anzulegen und vier Einzelbäume (KM 4) anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung).

Anlage einer dreireihigen Feldhecke (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 Breite von 7,0 m eine 3-reihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschirmung und beidseitigem Saumbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 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*),
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Wildapfel (*Malus sylvestris*),
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
 Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
 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-triebig 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 qm KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Anlage von Feldgehölzen (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 mit einer Größe von 170 qm, 460 qm und 500 qm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baum- und Straucharten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:

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

Sträucher:

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

Die Sträucher sind in einem Verband von 1,0 m x 1,5 m anzupflanzen. Die Baumgehölze sollen einen Anteil von ca. 10 % der jeweiligen Fläche des Feldgehölzes einnehmen.

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 qm wird die Mindestfläche von 1.000 qm gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 2 können rund 1.410 qm KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Anlage einer Baumreihe (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) ist am nördlichen Rand eine Baumreihe anzulegen 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 dreimal 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 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 qm anzusetzen.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 3 können rund 190 qm KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Anpflanzung von Einzelbäumen in der freien Landschaft (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 vier Einzelbäume am südwestlichen Rand 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 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 qm anzusetzen.

Durch die interne Kompensationsmaßnahme KM 4 können 100 qm KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

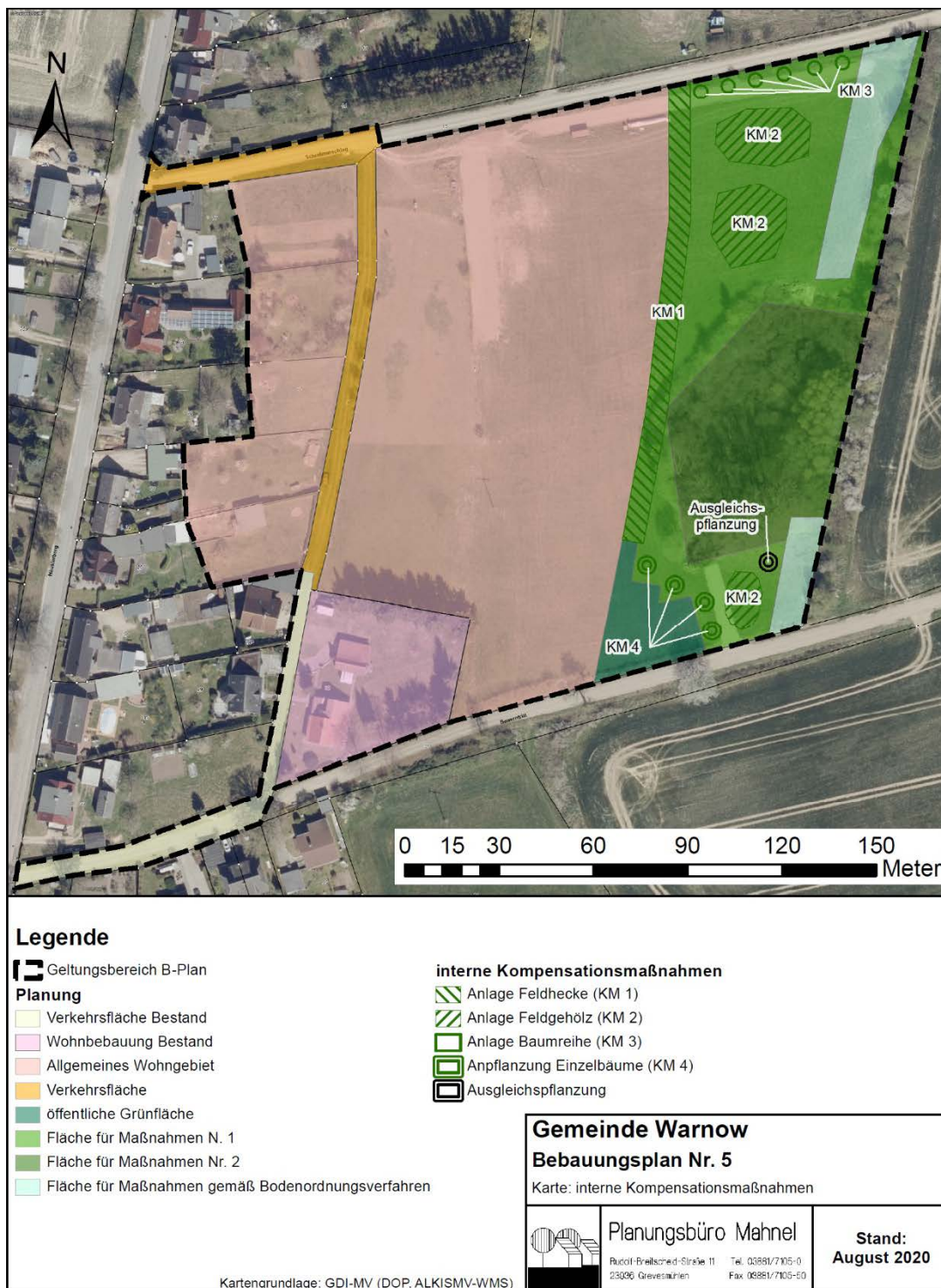


Abb. 12: interne Kompensationsmaßnahmen

Tab. 9: interne Kompensationsmaßnahmen

interne Kompensationsmaßnahmen (KM)	Fläche [m²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ] ($KFÄ = F \times KM \times L$)
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 qm, 460 qm, 500 qm)	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

Demnach sind noch 6.312,33 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) über externe Maßnahmen zu erbringen.

Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 6.312,33 qm EFÄ ist über Maßnahmen im Gemeindegebiet auszugleichen.

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 ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

13.2 Geschützter Baumbestand

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wurde bewertet. Im Plangebiet befinden sich sowohl gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume als auch Bäume ohne Schutzstatus.

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.

Die Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich wird nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

13.2.1 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.

13.2.2 Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der geplanten Planstraße B vier Einzelbäume innerhalb einer Siedlungshecke. Von den vier Einzelbäumen ist ein Baum gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Durch den vorhandenen unbefestigten Weg sind bereits Verdichtungen im Wurzelschutzbereich vorhanden.

13.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser wurden dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, mit Stand vom 25.04.2019 entnommen.

Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfanges ($U = \pi d$) errechnet.

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 1,5 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).

Somit ergibt sich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich des betroffenen Baumes folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 10: Ermittlung des Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Baumbestand

Art	Stammdurchmesser [cm], Vermessung	Stammumfang (STU) [cm], berechnet aus Vermessung	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Baumkronenfläche im m ² (Kronendurchmesser +1,5 m)	Eingriff Wurzelbereich m ²	Wurzelverlust in %	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
Eiche	0,4	126	9	113,10	20,88	18,46	0,37	1	-
Gesamtsumme							0,37	1	-

Für die Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich ist demnach 1 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Die Ausgleichspflanzung soll innerhalb des Plangebietes innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 umgesetzt werden (siehe vorherige Abbildung).

Als Ausgleich ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Die Anpflanzung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege, inklusive bedarfsweiser Bewässerung, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich des gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes ist bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Um Beeinträchtigungen in den Wurzelschutz zu minimieren, wurde eine textliche Festsetzung getroffen, dass die Planstraße B im festgesetzten Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau, herzustellen ist.

13.3 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Nach Durchführung der internen Kompensationsmaßnahmen KM 1, KM 2, KM 3 und KM 4 (2.968,75 qm KFÄ) und der Maßnahme(n) im Gemeindegebiet (6.312,33 qm KFÄ) kann der Eingriff in Natur und Landschaft (mittelbare Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen) in Höhe von 9.281,08 qm EFÄ als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

Mit der Anpflanzung eines Einzelbaumes innerhalb des Plangebietes innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 kann die Beeinträchtigung im Wurzelschutzbereich für einen gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 11: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	- interne Kompensationsmaßnahmen KM 1, KM 2, KM 3 und KM 4 2.968,75 qm KFÄ
	- Maßnahme(n) im Gemeindegebiet 6.312,33 qm KFÄ
9.281,08 qm EFÄ	9.281,08 qm KFÄ
- Eingriff in den Wurzelschutzbereich	- Ausgleichspflanzung
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
9.281,08 qm EFÄ	9.281,08 qm KFÄ
Eingriff in den Wurzelschutzbereich (1 x § 18 NatSchAG M-V)	1 Ausgleichspflanzung innerhalb des Plangebietes innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1

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.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung 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. 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.

Gemäß Stellungnahme des ZVG vom 07.06.2019 muss für die Umsetzung der geplanten Bebauung der vorhandene Leitungsbestand erweitert werden. Derzeit befindet sich die vorhandene Versorgungsleitung auf Privatgrundstücken. Eine Neuverlegung in den öffentlichen Bereich (Kreisstraße) ist geplant. Daher ist für das B-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 K18 anzubinden. Da die Umverlegung nicht unmittelbar erfolgt, wurde ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Die Gemeinde hat eingeschätzt, dass spätestens in 5 Jahren eine Verlegung erfolgt ist und eine Bebauung der Grundstücke erfolgen kann. Sollte eine Neuverlegung der Leitung in der Kreisstraße K18 nicht erfolgt sein, wäre eine alternative Möglichkeit für die Trinkwasserversorgung zu suchen und abzusichern.

Die technische Planung wird mit dem ZVG vor Satzungsbeschluss abgestimmt.⁸

14.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Warnow erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Zur Erschließung des Gebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung mit dem Investor/ Erschließer notwendig. Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen.

Gemäß Stellungnahme des ZVG vom 07.06.2019 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.⁸

14.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine hydraulische Untersuchung durchgeführt worden. Dabei werden verschiedene Varianten zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers betrachtet. Da eine Einleitung in den geplanten Regenwasserkanal der Kreisstraße 18 nicht möglich ist, ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in südliche Richtung in das Gewässer II. Ordnung O:War8/1 vorgesehen. Eine dafür notwendige, unterirdische Leitungstrasse ist in der Planzeichnung zur Satzung – Teil A als mit Geh-, Fahr-

⁸ vgl. Zweckverband Grevesmühlen: Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ und parallel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Warnow (Stand: 07.06.2019)

und Leitungsrechten zugunsten des ZVG zu belastende Fläche aufgenommen. Die zur Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes notwendige Zisterne wird aus der Leitungstrasse gespeist.

*Die technische Planung wird mit dem ZVG vor Satzungsbeschluss abgestimmt.*⁸

14.4 Brandschutz/ Löschwasser

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Brandschutzbelange zu beachten. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde Warnow sicherzustellen ist. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschatzes sind darzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen Vereinbarungen zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Warnow zur Nutzung von Hydranten für die Sicherung der Löschwasserbereitstellung. Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten absichern. Aus Hydranten in der Ortslage können keine 48m³/h abgedeckt werden.⁹ Laut Mitteilung des ZVG vom 29.07.2019 gilt für den Hydranten Warnow, Bauerntrift F6003-5001 ein Volumen von 37 m³/h.

Der Erstbedarf soll aus dem Leitungssystem genutzt werden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist ergänzend die Errichtung einer Löschwasserzisterne innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Löschwasserzisterne wird mit Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt gespeist. Die Lage und Maße der Löschwasserzisterne sowie einer zugehörigen Feuerwehraufstellfläche sind in der Planzeichnung der Satzung – Teil A dargestellt.

14.5 Energieversorgung

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. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. 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.

Gemäß Stellungnahme der E.DIS Netz AG vom 16.05.2019 ist für einen eventuellen weiteren Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz der E.DIS Netz AG eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen auf geeigneten Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich. 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

⁹ vgl. Zweckverband Grevesmühlen: Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ und parallel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Warnow (Stand: 07.06.2019)

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 AG abgestimmt.

Die Leitungstrassen der E.DIS Netz AG sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei konkreter Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit der E.DIS Netz AG durchzuführen. Im Bereich der Freileitungen dürfen keine Aufschüttungen erfolgen, die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3,00 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Zu den 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 Mindesteingerabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gasversorgung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die Hanse Gas GmbH mitgeteilt, dass keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich vorhanden sind.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden auch Abstimmungen mit der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH geführt.

Im Rahmen des Planverfahrens hat die Gemeinde Abstimmungen mit den für übergeordnete Haupttransportleitungen zuständigen TÖB geführt. Hauptleitungen sind nicht zu beachten.

14.6 Telekommunikation

Die Gemeinde Warnow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für die Belange der Telekom ist die Nutzung von Flächen im öffentlichen Raum vorgesehen. Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.05.2019 werden für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom geeignete und ausreichende Leitungstrassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m benötigt. Die zu Erschließung des Plangebietes vorgesehenen, bestehenden Straßen „Schiefmurschlag“ und „Bauerntrift“ weisen Breiten von ca. 6,00 m bis ca. 10,00 m auf. Die in der Planzeichnung als „Planstraße B“ und „Planstraße C“ gekennzeichnete Erschließungsstraße weist Breiten zwischen 4,50 m und 6,00 m auf. Die Gemeinde Warnow geht nach Prüfung davon aus, dass diese Breiten für die Leitungsverlegung ausreichend sind. Die in der Planzeichnung festgesetzten mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu Nutzen und über entsprechende Baulasten zu sichern.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

14.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils gültigen Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesem beauftragten Drittunternehmen. Die Wohngrundstücke sind anschlusspflichtig.

15. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine Fläche von ca. 3,82 ha. Es ergibt sich somit folgende Flächenverteilung:

Tab. 12: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
▪ WA 1	6.822,90	22.862,60
▪ WA 2	8.930,70	
▪ WA 3	4.615,10	
▪ WA 4	2.493,90	
Grünflächen		
▪ Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese, öffentlich	818,70	818,70
Straßenflächen		
▪ Mischverkehrsfläche mit lfd Nr., hier: Nr. 1	678,60	2475,10
▪ Mischverkehrsfläche mit lfd Nr., hier: Nr. 2	1.146,60	
▪ Mischverkehrsfläche mit lfd Nr., hier: Nr. 3	649,90	
Ausgleichsflächen		
▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit lfd. Nr., hier: Nr. 1	6.945,30	12.007,00
▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit lfd. Nr., hier: Nr. 2	3.671,70	
▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß Bodenordnungsverfahren (BOV)	1.390,00	
Gesamtfläche des Plangebietes		38.163,40

16. Nachrichtliche Übernahmen

16.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

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

16.2 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.

17. Hinweise

17.1 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 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>

17.2 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. 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.

17.3 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.

17.4 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.

17.5 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.

17.6 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 (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

17.7 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Geschütztes Biotop

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

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.

17.8 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 Planstraße B als teilversiegelte Fläche sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

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

17.9 Ökologische Baubegleitung

Gehölzschutz - Wurzelschutzbereich

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich 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.

17.10 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße herzustellen.

18. Wesentliche Auswirkungen der Planung

18.1 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 einem neuen Standort fortgeführt. Die Planung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf der Bevölkerung des Ortes und sichert somit aus Sicht der Gemeinde die weitere positive Entwicklung Warnows. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld gewährleistet werden.

18.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Bei der Planung handelt es sich um die Bebauung von derzeit unbebauten Wiesen- und Weideflächen zur Abdeckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung Warnows. Die immissionsschutzrechtlichen Belange des nördlich angrenzenden Gewerbestandortes werden durch die Planung beachtet. Die Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen sind dementsprechend gering.

18.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundstücksumfangs sind keine relevanten Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe zu erwarten.

18.4 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind aufgrund des geringen Umfangs als vernachlässigbar zu bewerten. Alle bisher bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Ausbauabsichten sind für die K18, der Häuslerberg ist ein Teilstück der K18, vorgesehen. Die Einmündungen in das Plangebiet (insbesondere die nördliche Einbindung) ist abzustimmen.

18.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Die geplante Nutzung als Wohnstandort gehört nicht zu den Vorhaben, welche nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu beachten.

Schutzgut Mensch

Die Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, werden als Pferdekoppel 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.

Aufgrund der geringen Bedeutung sind durch die geplante Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Durchquerung des Plangebietes zu Fuß ist weiterhin möglich.

Zur Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde eine gutachterliche Überprüfung durch die UmweltPlan GmbH, Stralsund, vorgenommen. Hierfür wurden die Belange des Schallschutzes geprüft und die Vereinbarkeit mit dem Schutzanspruch des Wohngebietes und einer Sicherung des nördlich gelegenen Gewerbestandortes abgeprüft. Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich und sind zukünftig bei der Regelung für den gewerblichen Bereich, für das Gewerbegebiet und Ansiedlungsverfahren zu beachten.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für großflächige Umnutzungen. Im westlichen Bereich des Plangebietes, der für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird, können gesetzlich geschützte Biotopie 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 Biotopie erfolgt. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist von Funktionsbeeinträchtigungen (mittelbare Beeinträchtigungen) auf gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotopie auszugehen. Für die Eingriffe durch mittelbare Beeinträchtigungen in geschützte Biotopie wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt (siehe Gliederungspunkt 13 Teil 1 der Begründung).

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in geschützte Biotopie 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 im Gemeindegebiet umgesetzt werden. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme(n) im Gemeindegebiet zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe (mittelbare Beeinträchtigungen) in die geschützten Biotopie ist durch die Gemeinde der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen Beeinträchtigungen in den Wurzelschutzbereich in den teilweise 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.

Um Beeinträchtigungen in den Wurzelschutz zu minimieren, wurde eine textliche Festsetzung getroffen, dass die Planstraße B sowie 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.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden überprüft. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht betroffen, sofern die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden (siehe Gliederungspunkt 17.6).

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 entsprechend der angrenzenden Bebauung für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,3 vor, sodass der Eingriff entsprechend geringer ausfällt, als bei der Ausnutzung der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,4.

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.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in südliche Richtung in das Gewässer II. Ordnung 0:War8/1 vorgesehen. Eine dafür notwendige, unterirdische Leitungstrasse ist in der Planzeichnung zur Satzung – Teil A als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche aufgenommen. Die zur Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes notwendige Zisterne wird aus der Leitungstrasse gespeist. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind voraussichtlich gering.

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. Es werden Freiflächen in einem geringen Umfang verringert werden. Die Veränderungen sind nicht als erheblich zu bewerten, da das Plangebiet für seine Umgebung keine besondere klimatische Bedeutung besitzt. Klimatische Auswirkungen auf die Luftqualität sind ebenso nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine dörfliche Bebauung geprägt. Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Grünfläche 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. Westlich und in direkter Angrenzung an die Ortslage Warnow befindet sich das Naturschutzgebiet „Santower See“.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet werden nicht erwartet. Die neu ausgewiesene Baufläche befindet sich nordöstlich in Angrenzung an die Ortslage. Das charakteristische Siedlungsgefüge wird durch die Umsetzung der Planungen und die Arrondierung der Ortslage ergänzt, die Wahrung des Ortsbildes wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb oder in relevanter Umgebung des Plangebietes bekannt.

18.6 Kosten

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

TEIL 2 Ausfertigung

1. 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

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt 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

TEIL 3 Anlagen

Anlage 1: Konzept Niederschlagswasserableitung, Ingenieurbüro Möller,
Grevesmühlen, Stand: November 2018

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur 5. Änderung von FNP und B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Warnow, UmweltPlan GmbH, Stralsund, Stand: August 2020

Anlage 3: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: August 2020

Anlage 4: Natura 2000-Vorprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Santower See“ (DE 2133-301), Planungsbüro Mahnel, Stand August 2020

Anlage 5: Geotechnischer Bericht Gemeinde Warnow Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Stand: 17.10.2019

Anlage 6: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich, Wirkzonen und Störquellen