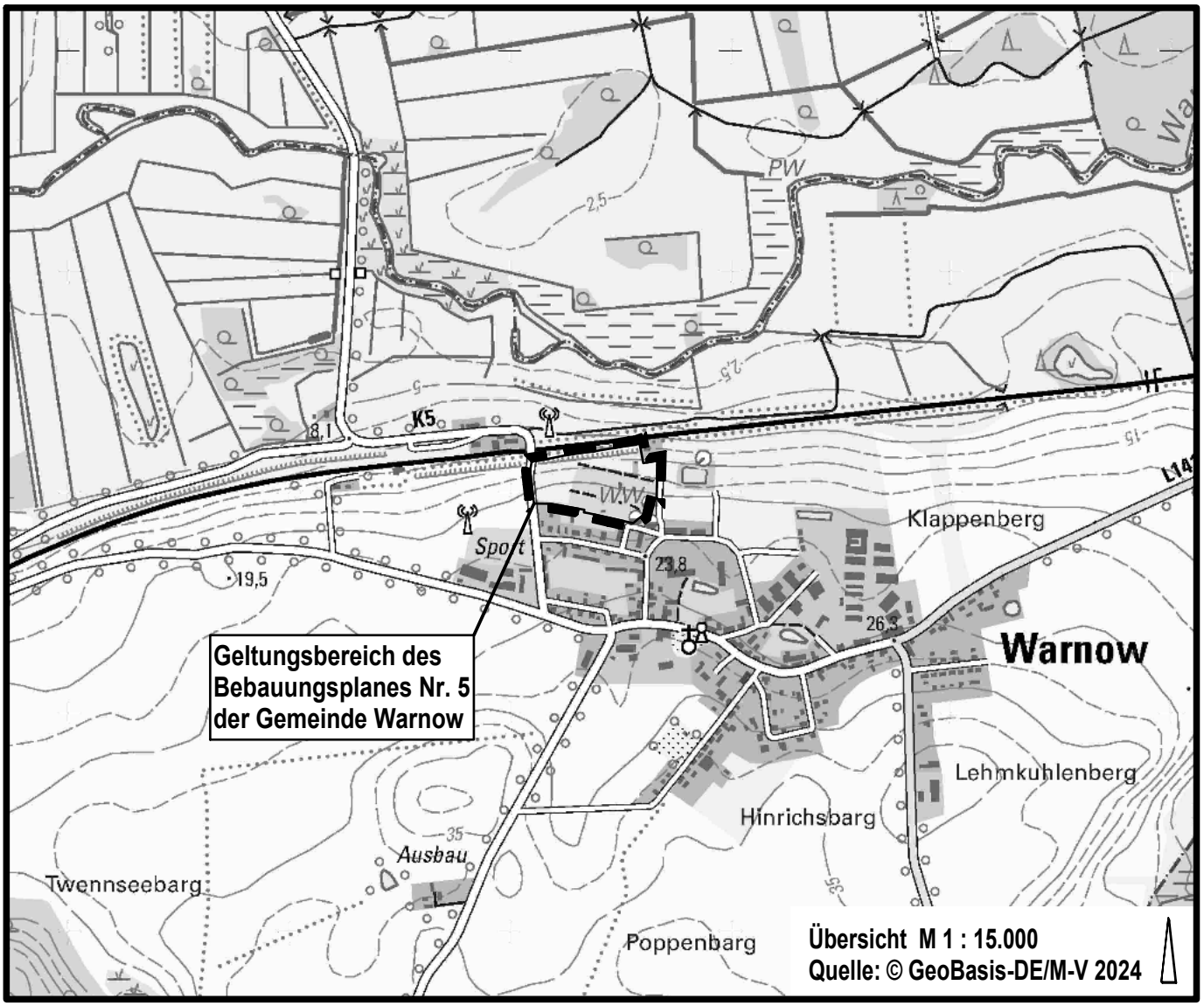
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW
"NATURNAHE GÄRTEN WARNOW"



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

Planungsstand: 02. September 2024

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Naturnahe Gärten Warnow“ der Gemeinde Warnow

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 3

1. Planungsgegenstand 3

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 3
1.3 Plangrundlage 4
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes 4

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 4

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm 4
2.2 Flächennutzungsplan 5

3. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 5

3.1 Städtebaulicher Bestand 5
3.2 Ver- und Entsorgung 6

4. Planungsziele und Planfestsetzungen 6

4.1 Planungsziele 6
4.2 Planungsalternativen 6
4.3 Planfestsetzungen 7
4.3.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
4.3.3 Bauweise 7
4.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 7
4.3.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 7
4.4 Immissionsschutz und Maßnahmen zum Immissionsschutz 8

5. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 8

5.1 Grünflächen 8
5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 9
5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9
5.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9

6. Nachrichtliche Übernahmen 9
6.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale 9
6.2 Trinkwasserschutzzone 10

7. Hinweise ohne Normcharakter/Empfehlungen 10
7.1 Altlasten und Altlastverdachtsflächen 10
7.2 Bodenschutz 10
7.3 Munitionsfunde 11
7.4 Artenschutzrechtliche Belange 11

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung 11
8.1 Flächenbilanz 12
8.2 Kosten 12

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 12
9.1 Verfahrensübersicht 12
9.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen 12
9.3 Fachgutachten 13

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 14

1. Anlass und Aufgabenstellung 14

2. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 14

3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 16

4. Zusätzliche Angaben 16
4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 16
4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans 16
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 16
4.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 16

TEIL 3 Ausfertigung 17

1. Beschluss über die Begründung 17

2. Arbeitsvermerke 17

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat in ihrer Sitzung am 17.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Naturnahe Gärten Warnow“ beschlossen. Das Planverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Nutzung des Freizeitwohnens auf ansonsten gärtnerisch genutzten Flächen. Die vorhandenen Kleingärten unterliegen dem Bestandsschutz und können wie bisher genutzt werden. Teilbereiche des Plangebietes werden als private Erholungsgärten festgesetzt und so die Kleingartennutzung langfristig gesichert.

Als Entwicklungsmöglichkeiten sollen Nutzungen des Freizeitwohnens ermöglicht werden. Es besteht das gemeindliche Ziel, die Errichtung von baulichen Anlagen zuzulassen, die dem privat genutzten Freizeitwohnen dienen und nicht der zeitlich begrenzte Aufenthalt im Vordergrund steht. Das privat genutzte Freizeitwohnen darf weder in ein Dauerwohnen noch in eine Ferienwohnungsnutzung, mit Gebäuden, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt zur Verfügung gestellt wird, kippen.

Bisher liegt für das Gebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Da das Plangebiet durch eine kleingärtnerische Nutzung in Teilbereichen geprägt ist, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des § 35 BauGB. Eine Nutzung des privat genutzten Freizeitwohnen wäre derzeit nicht genehmigungsfähig, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Gemeinde Warnow verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan bedarf somit der Genehmigung.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnstrecke 1122 Blankenberg und Bützow und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Bahnlinie zwischen Blankenberg und Bützow und das Wohngrundstück „Am Bahnhof“ Nr. 117,
- im Süden: durch die Gartenparzellen auf Flurstück 90/34 nördlich des Neubaugebietes
- im Osten: durch das Wegeflurstück 16/1 (führt zum Wohngrundstück „Am Bahnhof“ Nr. 117)
- im Westen: durch die Kreisstraße K 5 nach Eickhof bzw. Wendorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha und betrifft folgende Grundstücke der Flur 1 der Gemarkung Warnow, Flurstück 10/20 und Flurstück 90/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 16/1 (Wegeflurstück).

1.3 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar mit Stand vom 12.02.2022, mit Lagebezug ETRS89/UTM33 und im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Diese wird mit den Entwurfsunterlagen fortgeschrieben.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele **(Z)** der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze **(G)** sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Die Gemeinde wird infrastrukturell dem Grundzentrum Bützow zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich im ländlichen Raum und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Die Gemeinde grenzt an ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz an, liegt aber außerhalb dieses Gebietes.

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) ausgeformt.

Gemäß dem RREP MM/R befindet sich die Gemeinde Warnow in einem Tourismusentwicklungsraum. Gemäß Programmsatz 3.1.3 (6) (G) sollen Planungen und Maßnahmen des Fremdenverkehrs und der Erholung auch außerhalb von Tourismusräumen unterstützt werden, wenn eine entsprechende Nachfrage und wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erwarten ist. Die Planung berücksichtigt diesen Grundsatz.

Die Gemeinde grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für den Küsten- und Hochwasserschutz und an ein Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung an, welche durch das großräumige Schienennetz gegenüber der Gemeinde Warnow abgegrenzt werden. Durch die Gemeinde verläuft das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz mit entsprechender Anbindung an das Grundzentrum Bützow und das Mittelzentrum Güstrow.

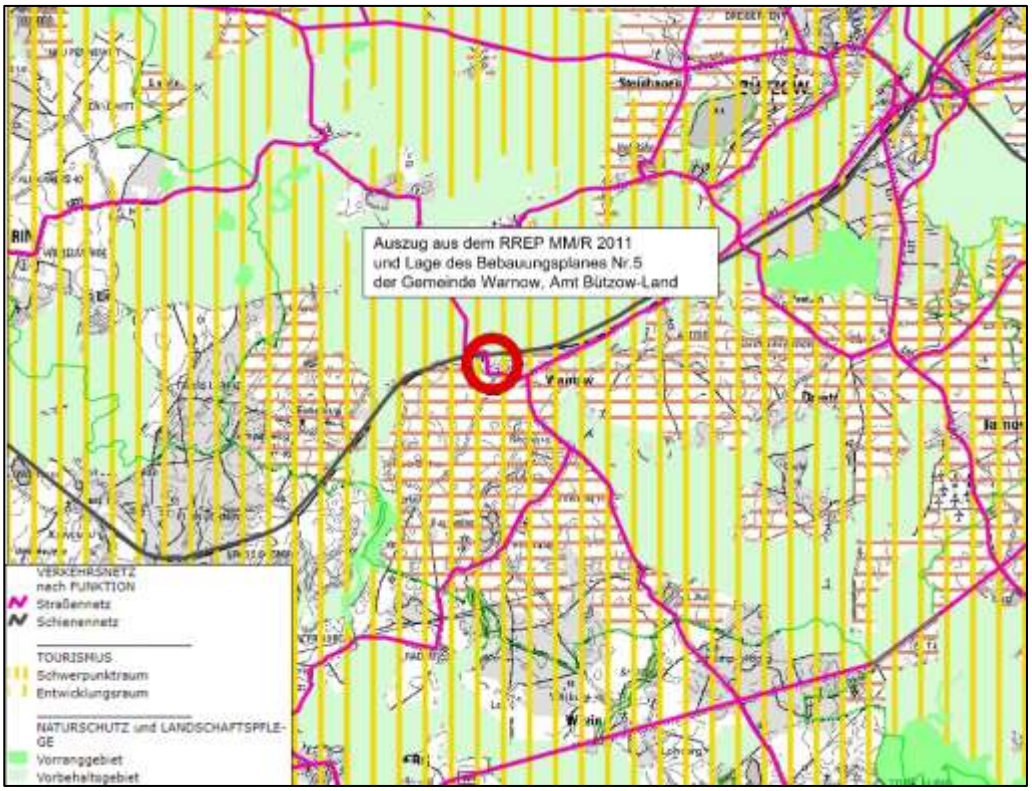


Abb. 1: Darstellung des Plangebietes in der Gemeinde Warnow auf dem Auszug aus dem RREP MM/R 2011

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warnow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Der Bebauungsplan ist geeignet und ausreichend, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

3. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

3.1 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich südlich der Strecke der Deutschen Bahn (1122) Blankenberg und Bützow. Es handelt sich um genutzte Gleisanlagen. Südlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Westlich verläuft die Kreisstraße K 5 „Am Bahnhof“ mit einem daran angrenzenden Sportplatz. Das Plangebiet selbst ist durch private Gartengrundstücke mit Gartenhäusern und zugehörigen Nebenanlagen geprägt. Die im Bestand vorhandenen privaten Kleingärten/Erholungsgärten werden überwiegend gärtnerisch und freizeitmäßig genutzt. Einige Gärten sind bereits aufgelassen und werden nicht mehr genutzt. Teile des Plangebiets stellen sich als Grün- und Brachflächen dar, die einer landwirtschaftlichen Nutzung, zumindest teilweise als Weideflächen, unterliegen. Die Gartengrundstücke werden innerhalb des Plangebietes überwiegend durch nicht ausgebaute und unbefestigte Erschließungswege erschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV mit einer Anbindung an das Grundzentrum Bützow.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über bestehende Wegeverbindungen an die Straße „Neubaugebiet“ verkehrlich angebunden. Die Belange der medientechnischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Planverfahren abgestimmt und abschließend geregelt.

4. Planungsziele und Planfestsetzungen

4.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Möglichkeiten des Freizeitwohnens planungsrechtlich vorbereitet werden. Die vorhandenen Kleingärten/Erholungsgärten unterliegen dem Bestandsschutz und können wie bisher genutzt werden. Teilflächen des Plangeltungsbereiches werden als private Erholungsgärten festgesetzt. Die Gartennutzung wird für diese Flächen entsprechend dauerhaft gesichert. Andere Erholungsgärten werden im Sondergebiet privat genutztes Freizeitwohnen belassen.

Als Entwicklungsmöglichkeiten sollen Nutzungen des Freizeitwohnens ermöglicht werden. Diese Nutzung ist nicht ausschließlich über ein Wochenendhausgebiet nach § 10 Abs. 3 BauNVO zu realisieren. Wochenendhausgebiete dienen nach ihrer Zweckbestimmung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden und in den Ferien/Urlaub. Um möglichen Abgrenzungsschwierigkeiten entgegenzuwirken, sofern sich der Aufenthalt über einen längeren Zeitraum erstreckt z.B. bei Senioren oder bei Familien mit nicht schulpflichtigen Kindern in den Sommermonaten, wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dieses Gebiet unterscheidet sich demnach von einem klassischen Wochenendhausgebiet und einem Ferienhausgebiet. Es besteht das gemeindliche Ziel, die Errichtung von baulichen Anlagen zuzulassen, die dem privat genutzten Freizeitwohnen dienen und nicht der zeitlich begrenzte Aufenthalt im Vordergrund steht. Das privat genutzte Freizeitwohnen darf weder in ein Dauerwohnen noch in eine Ferienwohnungsnutzung, mit Gebäuden, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt zur Verfügung gestellt wird, kippen. Zur Sicherung des privat genutzten Freizeitwohnens werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten sowohl in ihrer zulässigen Grundfläche als auch in der maximal zulässigen Höhe beschränkt.

4.2 Planungsalternativen

Die Gemeinde wird sich im weiteren Planverfahren mit alternativen Flächen im Gemeindegebiet auseinandersetzen. Für die Inanspruchnahme dieser Fläche spricht die bestehende kleingärtnerische Nutzung, die ohne Bebauungsplan keine Entwicklungsmöglichkeiten besitzt. Die vorhandene Vorprägung der Fläche spricht zunächst für die gemeindliche Entwicklung, um diese Fläche für eine Erholungsnutzung mit unterschiedlichen Segmenten vorzubereiten. Innerhalb der bebauten Ortslage drängt sich eine Fläche für Erholungsnutzung nicht auf.

4.3 Planfestsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Warnow setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO fest und bestimmt die Zweckbestimmung mit privat genutztem Freizeitwohnen. Zur Sicherung des Freizeitwohnens werden Wohngebäude, die der Dauerwohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Im weiteren Planverfahren erfolgt die Prüfung, ob ggf. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO zugelassen werden können. Die innerhalb des festgesetzten Sondergebietes vorhandenen Erholungsgärten, die sich nicht innerhalb der Fläche für private Erholungsgärten befinden, unterliegen dem Bestandsschutz.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird eine maximal zulässige Grundfläche von 50,00 m² für ein Gebäude festgesetzt, um das zeitweilige Freizeitwohnen in kleinen Gebäuden zu ermöglichen. Diese Gebäude überschreiten dann die zulässige Grundfläche eines Gartenhauses innerhalb der festgesetzten privaten Erholungsgärten. Zudem wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, um das Verhältnis zwischen Freiflächen und der zulässigen Bebauung, insbesondere bei kleinen Grundstücken, zu sichern.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen lässt nur eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 5,00 m zu. Dies ist zudem erforderlich, um den notwendigen Anforderungen des Schallschutzes gerecht zu werden.

4.3.3 Bauweise

Im Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise und es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangeltungsbereich sind nur offene Stellplätze auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig. Der ruhende Verkehr wird innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage aufgenommen. Die Anbindung der Gemeinschaftsstellplatzanlage an die Kreisstraße K 5 ist vorgesehen und im weiteren Planverfahren abzustimmen. Innerhalb des Plangebiets sind auf den Grundstücken keine Stellplätze zulässig.

4.3.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die innere Erschließung des Sondergebietes und der privaten Erholungsgärten soll über private Erschließungswege, die als Geh-, Fahr- und Leitungerechte festgesetzt werden, erfolgen. Die gewählte Erschließungsstruktur soll dazu beitragen den Gebietscharakter des privat genutzten Freizeitwohnens und der Gartennutzung zu unterstreichen. Im Bedarfsfall ist das Gehrecht zum Erreichen einer Gartenparzelle mit einem Fahrzeug zulässig.

Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen L-R 1, L-R 2 und L-R 3 sichern den vorhandenen und grundbuchlich gesicherten Leitungsbestand des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg.

4.4 Immissionsschutz und Maßnahmen zum Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird maßgeblich durch die Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke 1122 Blankenberg und Bützow belastet. Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Immissionsbelastungen für das Plangebiet betrachtet wurden.[1]

Als maßgeblicher Immissionskonflikt wurden die Auswirkungen der Bahnstrecke auf das Plangebiet bewertet. Aus den gutachterlich dargestellten Ergebnissen der freien Schallausbreitung geht hervor, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 im Plangebiet insbesondere nachts, flächendeckend überschritten werden. Aufgrund der geplanten Nutzung sind neben den Schutzmaßnahmen für die Gebäude auch die Nutzungen auf den Freiflächen entsprechend der Zweckbestimmung des Baugebietes zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Im Rahmen der Konfliktbewältigung sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Maßnahmen vorzuziehen.
Hier wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls im Plangebiet entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Bahnstrecke favorisiert. Die Ausformung des Lärmschutzwalls wird im weiteren Planverfahren abschließend geregelt und festgesetzt. Im weiteren Planverfahren wird ggf. eine erforderliche Übergangsregelung für den an der Bahnstrecke gelegenen Garten betrachtet. Im Ergebnis lässt sich für das Plangebiet bereits darstellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) im Tagzeitbereich fast flächendeckend eingehalten werden können und die Erholungsnutzung auf den Freiflächen gegeben ist. Für die baulichen Nutzungen mit einer maximalen Firsthöhe von 5,00 m sind neben den aktiven Lärmschutzmaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Als passive Schutzschutzmaßnahmen kommen lärmabgewandte Grundrissausrichtungen, Schallschutzfenster sowie Maßnahmen der Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in Betracht. Die Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren abschließend geregelt.

5. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Grünflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“
Bahnparallel wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Grünfläche ist die Errichtung

[1] Bebauungsplan Nr. 5 „Naturnahe Gärten Warnow“ Schallimmissionsprognose; Gutachten Nr. 04304 G1, GENEST und Partner, Stand 06.05.2024

eines bis zu 3,00 m hohen Lärmschutzwalls zulässig und erforderlich. Die Ausbildung des Lärmschutzwalls wird im weiteren Planverfahren geregelt und festgesetzt. Nach Realisierung des Lärmschutzwalls ist dieser zu bepflanzen.

Die Abschirmung des Plangebiets gegenüber der angrenzenden Straße „Am Bahnhof“ soll durch eine Heckenanpflanzung erfolgen. Zufahrten zum Plangebiet sind nicht vorgesehen. Es wird lediglich eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zu den geplanten Gemeinschaftsstellplätzen berücksichtigt.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll für die Freizeitaktivitäten der Nutzer des Plangebietes und der Wohnbevölkerung der angrenzenden Wohnbebauung zu Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich zudem um eine der Erholungsnutzung im Plangebiet dienenden Nutzung.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ dient der Sicherung des Bestandes und der weiteren Nutzung und Entwicklung der Gartennutzung.

5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der geplanten Stellplatzanlage sind Baumanpflanzungen vorgesehen. Die Standorte sollen variabel bleiben. Für die Abgrenzung der Stellplatzanlage gegenüber den Grundstücken für die Erholungsnutzung ist eine Heckenanpflanzung vorgesehen.

5.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Baumbestand wird im weiteren Planverfahren überprüft. Ziel der Planung ist es, diesen überwiegend zu erhalten.

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.2 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Rostock. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.
Das Plangebiet befindet sich derzeit noch in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerks Warnow. Das Wasserwerk wird demnächst stillgelegt, dann entfällt die Notwendigkeit der Trinkwasserschutzzone II.[2]

7. Hinweise ohne Normcharakter/Empfehlungen

7.1 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

7.2 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrat des Landkreises Rostock, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnten, nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wiederhergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Rostock als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen,

[2] Eurowasser Nord GmbH, Stellungnahme vom 20.02.2023

Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

7.3 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 Auskunftsersuchen 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.

7.4 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.

Für die Artengruppe der Brutvögel und der Reptilien und Amphibien wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als Hinweis berücksichtigt.

Weitergehende Anforderungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

8.1 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Baugebietsflächen	**26.274,7**
Sondergebiet privat genutztes Freizeitwohnen	26.274,7
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Gemeinschafts-stellplätze	4.383,4
Grünflächen	**10.655,0**
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün	3.558,8
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Erholungsgärten	4.197,2
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz	2.899,0
Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	**36.929,7**

8.2 Kosten

Da es sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind alle mit der Planung und Erschließung anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Bei Erfordernis werden konkrete Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Das Planverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren geführt. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde.
Die Gemeinde Warnow hat das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 5 „Naturnahe Gärten Warnow“ mit dem Aufstellungsbeschluss am 17.04.2023 eingeleitet.

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

9.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

9.3 Fachgutachten

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt folgendes Fachgutachten vor:
Bebauungsplan Nr. 5 „Naturnahe Gärten Warnow“ Schallimmissionsprognose; Gutachten Nr. 04304 G1, GENEST und Partner, Stand 06.05.2024

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan wird im zweistufiges Regelverfahren aufgestellt. Daher wird im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes sowie auf den Menschen bewertet sowie daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet.
Im weiteren Planverfahren ist die Abstimmung zur Notwendigkeit von fachlichen Gutachten zu führen. Zum derzeitigen Stand der Planung liegt eine Schallimmissionsprognose zum Thema vor.

2. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten sind, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Das Vorhaben dient überwiegend dem privat genutzten Freizeitwohnen und somit der Erholungsfunktion der Bevölkerung. Es werden keine Dauerwohnnutzungen begründet. Die angrenzende Bahnstrecke ist mit den Immissionen zu bewerten und zu berücksichtigen.	Die Erholungsfunktion für die Bevölkerung wird mit der Planung gesichert und verbessert. Die Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzende Bahnstrecke wurden gutachterlich bewertet. Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht erkennbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern das Freizeitwohnen und schließen die Dauerwohnnutzung und die alleinige Ferienwohnnutzung aus. Die vorhandenen Kleingärten bleiben im Bestand erhalten und werden in Teilbereichen als private Erholungsgärten berücksichtigt.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Gartennutzung mit den bestehenden baulichen Anlagen und Erschließungswegen vorgeprägt. Die Planung führt aufgrund der Festsetzungen nicht zu einem erheblichen Rückgang von Vegetations- und Freiflächen. Die Erholungsnutzung steht hierbei im Vordergrund. Gesetzliche geschützte Biotope sind im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.	Den artenschutzrechtlichen Belangen wird durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und auszugleichen. Die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes wird vorgenommen.
Boden/ Fläche	Der Boden im Plangebiet ist nur gering versiegelt, jedoch durch die bestehenden gärtnerischen Nutzungen und die vorhandenen Erschließungswege bereits durch den Menschen geprägt. Mit der Umsetzung der Planung wird es lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung der Versieglung im Plangebiet kommen.	Die gärtnerische Nutzung der Flächen und die Erholungsnutzung ist bereits vorhanden und soll erweitert werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar.
Wasser	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des WSG Warnow-Rostock MV_WSG_1938_08. Die Verbote und Auflagen sind einzuhalten. Die Notwendigkeit der Berücksichtigung der Trinkwasserschutzzone II entfällt, da das Wasserwerk demnächst stillgelegt wird. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Die Geschütztheit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserflurabstand beträgt überwiegend mehr als 10 m und im nordöstlichen Randbereich mehr als 5 m bis 10 m.	Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht zu erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit hoch angegeben, so dass aufgrund der geringen Versiegelung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.
Luft	Die lokale Luftqualität wird durch das Vorhaben nicht erkennbar beeinträchtigt. Zusätzliche Bepflanzungen auf den Erholungsgrundstücken können sich positiv auf die lokale Luftqualität auswirken.	Voraussichtlich sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.
Klima	Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelungen wird voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Mikroklima entstehen.	Zusätzliche Anpflanzungen auf den Erholungsgrundstücken können sich positiv auf das Mikroklima auswirken.
Landschaft/ Landschaftsbild	Das geplante Vorhaben beeinflusst das Landschaftsbild nicht erheblich. Die Neuordnung der Fläche kann zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen. Die	Das Plangebiet ist für die Erholungsfunktion relevant, diese wird mit der Planung gestärkt. Die Neuordnung der Fläche wird sich positiv auf das

	Erholungsfunktion wird aufgewertet.	Landschaftsbild auswirken.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Baudenkmale betroffen. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.	Es sind keine relevanten Beeinträchtigungen derzeit erkennbar.
Natura 2000-Gebiete	Das GGB „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ und das VSG „Warnowtal Sternberger Seen und untere Mildenitz“ befinden sich nördlich des Plangebietes. Aufgrund der räumlichen Trennung des Plangebietes durch die Bahnstrecke 1122 Blankenberg-Bützow sind Auswirkungen nicht zu erwarten.	Von einer Betroffenheit der Schutzzwecke und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ist aufgrund der trennenden Verkehrstrasse nicht auszugehen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt die Ergänzung des Umweltberichtes.

3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

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

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt

4.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Auflistung aller verwendeten Quellen wird ergänzt

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Naturnahe Gärten Warnow“ der Gemeinde Warnow wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ……..gebilligt.

Warnow, den…….. (Siegel)

……
Lutz Ritter
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