



## Begründung

### zur Satzung der Gemeinde Warnow über den Bebauungsplan Nr. 3 für die „Ferienanlage an der Wasserburg“ in Großenhof – Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO

#### Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>Vorbemerkung</b>   | <b>4</b>  |
| <hr/>   |           |
| <b>Teil 1 – Städtebaulicher Teil</b>                            |           |
| <hr/>   |           |
| <b>1. <u>Allgemeines</u></b>                                    | <b>4</b>  |
| 1.1 Bedeutung und Entwicklungskonzept der Gemeinde Warnow       | 4         |
| 1.2 Geltungsbereich   | 5         |
| 1.3 Kartengrundlage   | 5         |
| 1.4 Rechtsgrundlagen  | 5         |
| 1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes                            | 6         |
| 1.6 Quellenverzeichnis  | 6         |
| <b>2. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u></b> | <b>6</b>  |
| <b>3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>          | <b>8</b>  |
| 3.1 Landesraumentwicklungsprogramm                              | 8         |
| 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm                             | 8         |
| 3.3 Flächennutzungsplan   | 8         |
| <b>4. <u>Planerische Zielsetzungen</u></b>                      | <b>9</b>  |
| <b>5. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>                     | <b>9</b>  |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung                                   | 9         |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung                                   | 9         |
| 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche                     | 10        |
| 5.4 Höhenlage   | 10        |
| 5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze                       | 11        |
| 5.6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen                     | 11        |
| 5.7 Grünordnerische Festsetzungen                               | 12        |
| 5.8 Flächennutzungen  | 14        |
| 5.9 Flächenbilanz   | 15        |
| <b>6. <u>Verkehrliche Erschließung</u></b>                      | <b>15</b> |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>7.</b>  | <b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>  | <b>17</b> |
| 7.1        | Wasserversorgung   | 17        |
| 7.2        | Abwasserbeseitigung  | 18        |
| 7.3        | Versorgung mit elektrischer Energie  | 20        |
| 7.4        | Fernmeldeversorgung  | 21        |
| 7.5        | Feuerschutzeinrichtungen   | 21        |
| 7.6        | Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser   | 22        |
| 7.7        | Abfallentsorgung   | 23        |
| <b>8.</b>  | <b><u>Belange der Forst</u></b>  | <b>24</b> |
| <b>9.</b>  | <b><u>Immissionsschutz</u></b>   | <b>25</b> |
| <b>10.</b> | <b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>   | <b>25</b> |
| <b>11.</b> | <b><u>Nachrichtliche Übernahmen</u></b>  | <b>26</b> |
| 11.1       | Verhalten bei Bodendenkmalfunden   | 26        |
| 11.2       | Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten   | 26        |
| 11.3       | Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen                                     | 26        |
| 11.4       | Munitionsfunde   | 26        |
| 11.5       | Belange der Forst  | 27        |
| 11.6       | Bundesbodenschutz  | 27        |
| 11.7       | Anforderungen an den Artenschutz bei der Umwandlung<br>der Flächen für Wald in eine Parkanlage | 27        |
| 11.8       | Externe Aufforstungsfläche   | 28        |
| 11.9       | Städtebaulicher Vertrag zur Absicherung der<br>Forderungen des Abwägungsbeschlusses            | 28        |
| 11.10      | Vorhandene Leitungen   | 29        |

## **Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht**

---

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b><u>Anlass und Aufgabenstellung</u></b>  | <b>30</b> |
| <b>2.</b> | <b><u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und<br/>Boden des geplanten Vorhabens</u></b> | <b>30</b> |
| <b>3.</b> | <b><u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u></b>                               | <b>30</b> |
| <b>4.</b> | <b><u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u></b>                                    | <b>31</b> |
| 4.1       | Abgrenzung des Untersuchungsrahmens  | 31        |
| 4.2       | Bewertungsmethodik   | 31        |
| 4.3       | Schutzgut Mensch   | 32        |
| 4.4       | Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt  | 32        |
| 4.5       | Schutzgut Boden  | 33        |
| 4.6       | Schutzgut Wasser   | 34        |
| 4.7       | Schutzgut Klima/Luft   | 34        |
| 4.8       | Landschaft   | 35        |
| 4.9       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter  | 35        |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 4.10 | Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung  | 35 |
| 4.11 | Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange   | 37 |
| 4.12 | Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung   | 40 |
| 4.13 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich<br>des Eingriffes auf die Umwelt                     | 50 |
| 5.   | <b><u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u></b>   | 50 |
| 6.   | <b><u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u></b>   | 50 |
| 7.   | <b><u>Zusätzliche Angaben</u></b>  | 50 |
| 7.1  | Hinweise auf Kenntnislücken  | 50 |
| 7.2  | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung<br>der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen | 51 |
| 7.3  | Allgemeinverständliche Zusammenfassung   | 51 |

### **Teil 3 – Ausfertigung**

---

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | <b><u>Beschluss über die Begründung</u></b> | 52 |
| 2. | <b><u>Arbeitsvermerke</u></b>               | 52 |

## **Vorbemerkung**

---

Diese Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 besteht aus Teil 1 - Städtebaulicher Teil und Teil 2 - Umweltbericht.

Damit entspricht die Begründung zum Bebauungsplan den Anforderungen des BauGB in der derzeit gültigen Fassung - Begründungen sind mit einem Umweltbericht zu versehen.

## **Teil 1 – Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Bedeutung und Entwicklungskonzept der Gemeinde Warnow**

Die Gemeinde Warnow liegt im Nordwesten des Landes Mecklenburg – Vorpommern im Landkreis Nordwestmecklenburg. 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 619 Einwohner (Stand 31.12.2007).

Die Gemeinde Warnow wird durch die Stadt Grevesmühlen, als zuständige Verwaltung für das Amt Grevesmühlen-Land, mit Sitz in Grevesmühlen verwaltet.

Die Gemeinde Warnow ist durch die Nähe zur Stadt Grevesmühlen ein attraktiver Wohnstandort. Dabei ist der Gemeindehauptort Warnow als Hauptstandort der Wohnfunktion und von Gewerbebetrieben auszubauen. In Warnow gibt es im Bereich des Technikstützpunktes ein kleines Gewerbegebiet. Die Gemeinde Warnow wird wirtschaftlich von der Landwirtschaft geprägt. In der Gemeinde ist eine ausgewogene Entwicklung von dezentralen Gewerbebetrieben, landschaftlichen Betrieben sowie Tourismus angestrebt.

Als reiner Wohnstandort ist der Ortsteil Thorstorf zu betrachten. In Bössow, einem Bauerndorf, sind zum Teil gut erhaltene alte Bauernhäuser vorhanden.

Insbesondere in den Ortslagen Großenhof und Gantenbeck werden sich aufgrund der Nähe zur Ostsee und der Schönheit des Umlandes als Standorte für den sanften Tourismus entwickeln. Gegenwärtig bereits vorhandene Anlagen in Großenhof, wie die Anlagen der ehemaligen Jugendherberge und des Sportplatzes, bieten gute Möglichkeiten zur Stärkung und zum Ausbau der Erholungs- und Beherbergungsfunktion. Dabei werden vor allem folgende Schwerpunkte zur Entwicklung des Fremdenverkehrs gesetzt: In beiden Orten soll der "Urlaub auf dem Bauernhof" gefördert werden. Der Reit- und Fahrtourismus, für den die Landschaft ideale Voraussetzungen bietet, wird unterstützt. In Anlehnung an das denkmalgeschützte Ensemble der Burg in Großenhof sind die Erhaltung und Entwicklung der Ferienbungalows der ehemaligen Jugendherberge

vorgesehen. Das Ziel der Gemeinde wird durch die Ausweisung von Sondergebieten im wirksamen Flächennutzungsplan unterstrichen.

## **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warnow liegt im Ortsteil Großenhof und wird begrenzt:

- im Norden durch Brachflächen und dem Tarnewitzer Bach,
- im Osten durch Grünlandflächen und den Sportplatz
- im Südosten durch Waldflächen,
- im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Großenhof in der Flur 1. Innerhalb des Plangebietes liegen die Flurstücke 4/2 (teilweise), 5 (teilweise), 20 (teilweise), 130 (teilweise), 131/2 (teilweise), 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 131/8, 131/9, 131/10, 131/11, 131/12, 131/13, 131/14, 131/16, 131/17 und 132 (teilweise).

## **1.3 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 dient eine amtliche Vermessung (Lage- und Höhenplan) im Maßstab 1 : 500 erstellt durch Vermessungsbüro Holst und Krähmer in Grevesmühlen.

## **1.4 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

### **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warnow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- 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. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

### **1.6 Quellenverzeichnis**

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warnow liegen folgende Unterlagen zugrunde.

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 9. Dezember 1996,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow.

## **2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Ortsteil Großenhof in der Gemeinde Warnow ist im Bereich der bestehenden Ferienanlage die planungsrechtliche Regelung des Bestandes vorgesehen. Die planungsrechtliche Sicherheit der Ferienanlage als Wochenendhausanlage soll dauerhaft durch die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warnow geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war zunächst als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB vorgesehen. Unter Berücksichtigung des bisherigen Verfahrens, der eingegangenen Stellungnahmen sowie der zukünftigen Entwicklung des Gebietes wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen Bebauungsplan nach § 8 BauGB gewandelt.

Hinsichtlich der historischen Entwicklung wurden durch die Gemeinde Warnow und das Amt Grevesmühlen-Land Daten und Unterlagen zusammengetragen:

Die Jugendherberge wurde ab 1971/ 1972 errichtet. In den Jahren 1975/ 1976 wurden die ersten Bungalows gebaut. Entsprechende Baugenehmigungen liegen vor.

Im Jahr 1997 stellte die Gemeinde Warnow einen Antrag auf Vermögenszuordnung der Jugendherberge und des Sportplatzes, welcher im August 1998 bewilligt wurde. Seitdem war die Gemeinde Eigentümer der Jugendherberge, welche zu diesem Zeitpunkt aus der Burg, 9 Bungalows und 2 Sanitärgebäuden sowie dem Sportplatz bestand. Die Anlage wurde weiterhin als Jugendherberge durch einen Förderverein bis zum Ende des Jahres 2000 genutzt.

Da für den weiteren Betrieb der Anlage erhebliche Investitionen dringend notwendig waren, entschied sich die Gemeinde im Jahr 2000 für eine Privatisierung der Anlage. Daraufhin wurde am 13.12.2000 die Anlage an einen privaten Investor veräußert. In diesem Zusammenhang erfolgte im Mai 2001 eine Teilungsvermessung. Der Sportplatz blieb im Eigentum der Gemeinde. Nach der Privatisierung wurden einzelne Bungalows erneuert und modernisiert. Danach erfolgten Grundstücksteilungen zum Zwecke der Veräußerung der einzelnen Bungalowgrundstücke. Entsprechend der Bestandsaufnahme aus 2001 ist im Süden noch eine weitere Bodenplatte vorhanden, auf der bisher kein Gebäude errichtet wurde. Auch zukünftig soll auf dieser Bodenplatte kein Gebäude entstehen.

Bei einem Gebäude im Süden handelt es sich noch vollständig um den Altbestand, Flurstück 131/4. Auf Flurstück 131/7 befand sich der ehemalige Sanitärtrakt. Ein komplett neues Gebäude wurde auf Flurstück 131/5 errichtet. Dies ist anhand eines Lageplanes von 2003 und der Vermessung mit Stand Oktober 2001 ersichtlich.

Aus Sicht der Gemeinde kann davon ausgegangen werden, dass es sich um eine bestandsgeschützte Nutzung handelt. Die maroden Bungalows wurden durch den neuen Investor erneuert und modernisiert. Dabei wurden auf den vorhandenen Fundamenten auch teilweise Ersatzbauten vorgenommen.

Ziel der Gemeinde ist es, wie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, die weitere Nutzung als Ferienanlage/ Wochenendhausgebiet. Es ist kein Dauerwohnen beabsichtigt. Dies wurde auch durch den gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan bekräftigt.

Die weitere vorgesehene Nutzung entspricht der ehemaligen Nutzung. Eine Intensivierung wird nicht vorgenommen. Lediglich ein Gebäude ist in Ergänzung der bestehenden Wochenendhausanlage zusätzlich hinzugekommen.

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

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Entsprechend den Darstellungen im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern sind für die Gemeinde Warnow folgende Aussagen zu treffen:

- Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Eine kleine Fläche im Norden der Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Bereiche um den Tarnewitzer Bach werden als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Die Gemeinde wird dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Die Darstellungen der übergeordneten Planungen für die Gemeinde Warnow, die sich im Norden der Region Nordwestmecklenburg befindet, werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg konkretisiert:

- Die Gemeinde liegt in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.
- Das Gebiet der Gemeinde liegt in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum.
- Flächen zwischen dem Tarnewitzer Bach und der Kreisstraße K18 liegen in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 17.11.2006 zum Vorentwurf steht die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (vgl. 7.1 (4) RROP).

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Warnow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet – Wochenendhausgebiet (SO/Woch) gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Damit stimmen die Ziele der Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Planerische Zielsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch die Gemeinde folgende Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Regelung und Sicherung des Bestandes,
- Regelung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.
- Regelung einer harmonischen Einpassung der Anlage in das Landschaftsbild durch baugestalterische und grünordnerische Maßnahmen.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **Sondergebiet - Wochenendhausgebiete (§ 10 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb der Wochenendhausgebiete sind nach § 10 Abs. 3 BauNVO Wochenendhäuser zulässig, die dem zeitlich begrenzten Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien und in sonstiger Freizeit und somit einem begrenzten Aufenthalt von Erholungssuchenden dienen.

Innerhalb der Gebiete sind untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, z.B. Fitness, Sauna, Wellness, Bistro, Kiosk zulässig.

Zur planungsrechtlichen Regelung des Bestandes und zur Sicherung der Nutzung des Gebietes wird im Bebauungsplan das Sondergebiet für Wochenendhausgebiet festgesetzt. Der Personenkreis für die Nutzung des Gebietes wird durch die Widmung als Wochenendhausgebiet auf einen Personenkreis, die Eigentümer der Gebäude und Grundstücke, beschränkt.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Grundflächenzahl,
- der Grundfläche,
- der Angabe von maximalen Trauf- und Firsthöhen

bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Bestand mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Ebenso beziehen sich die Trauf- und Firsthöhen auf den Bestand. Die Festsetzung der Grundfläche erfolgt, um die Flächengröße für die hochbaulichen Anlagen im Plangebiet grundstücksbezogen festzusetzen. Die Grundflächenzahl berücksichtigt den Anteil der versiegelten Grundstücksfläche durch die bestehenden hochbaulichen Anlagen und erfolgt zur Regelung der Überbauung der Grundstücke durch Nebenanlagen, wie Terrassen.

Während ursprünglich auf den Bestand orientiert wurde, werden zusätzlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Neben dem Maß

der Trauf- und der Firsthöhe wird auch die Sockelhöhe festgesetzt. Als Bezug ist der für das Grundstück vorgesehene Bezugspunkt, der grundstücksbezogen festgesetzt wird, zu beachten.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die abweichende Bauweise zulässig.

Die abweichende Bauweise wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsituation, des vorhandenen Gebäudebestandes festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von gebäudebezogenen Baugrenzen, die am Bestand orientiert sind, bestimmt.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Unter Berücksichtigung der Hinweise aus der bauordnungsrechtlichen Stellungnahme des Landkreises wurde die Straße differenziert in den Abschnitt der öffentlichen Straße, auf öffentlichen Flurstücken der Gemeinde liegend, und private Straße, die Flächen des Flurstückes 131/15 sowie Flächenanteile des Flurstückes 131/11 und des Flurstückes 131/10 enthält. In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baulängen weniger als 50 m zulässig. Dies ist durch die festgesetzten Baugrenzen entsprechend geregelt. Unter Berücksichtigung und unter Wahrung des Bestandes kann von den Anforderungen der Grenzabstände der offenen Bauweise abgewichen werden, wenn dies durch entsprechende privatrechtliche Regelungen der Grundstückseigentümer gesichert ist und auf die Abstände der offenen Bauweise verzichtet werden kann. Zufahrtsregelungen über private Grundstücksflächen oder Gemeinschaftsflächen an öffentliche oder private Wegeflächen/Straßenflächen sind zu sichern.

Aufgrund der besonderen Spezifik des Gebietes wird somit bei entsprechender Regelung die Einhaltung der Abstandsflächen der offenen Bauweise nicht erforderlich, sofern andere entsprechende geeignete Regelungen vereinbart wurden.

### **5.4 Höhenlage**

Als Bezugspunkte für Höhenangaben gelten die jeweils für die überbaubaren Flächen festgesetzten Höhen in der Planzeichnung.

Die Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

#### **5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sich die für Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen außerhalb von Waldabstandsflächen befinden.

Die Baugrenzen im Plangebiet werden gebäudebezogen für die Hauptnutzungen auf allen Grundstücken im Plangebiet und für die bereits vorhandenen Nebenanlagen auf den Flurstücken 131/4 und 131/5 festgesetzt. Um die Möglichkeit zur Errichtung von weiteren Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken zu schaffen, sind diese außerhalb der gebäudebezogenen Baugrenzen zulässig.

#### **5.6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

Die Gemeinde Warnow berücksichtigt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 gleichzeitig die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften. Festsetzungen werden zu den wesentlichen Gestaltungselementen der Gebäude und des Freiraumes getroffen. Dies bezieht sich auf Außenwände, Dächer, Fenster und Türen sowie auf die Gestaltungselemente auf privaten Grundstücken.

Die Festsetzungen orientieren sich an den im Bebauungsplan und an den in dörflich geprägten Ortsteilen typischen Gestaltungsmerkmalen.

Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind als geputzte Wandflächen oder als Holzfassade herzustellen.

Die Dacheindeckung darf innerhalb des Gebietes als rot-, grün- oder anthrazitfarbene Hartdacheindeckung oder als Gründach erfolgen.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Dach und Fassade orientieren sich an den gestalterischen Merkmalen der vorhandenen Gebäude.

Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind unzulässig.

Spiegelnde und reflektierende Materialien werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen durch mögliche Blendungen im Landschafts- und Ortsbild auszuschließen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.

Werbeanlagen/ Schilder sollen auf dargebotene Leistungen aufmerksam machen. Um im Verhältnis zur Fassade der Gebäude überdimensionierte Schilder auszuschließen, wird die Größe der Werbeanlagen beschränkt.

Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin, mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Um das städtebauliche Bild im Plangebiet, insbesondere den Straßenraum, nicht durch zu hohe Einfriedungen optisch zu beeinträchtigen, wird die Festsetzung zur Höhe von Einfriedungen aufgenommen.

Als Befestigungsarten für die Verkehrs- und Grundstücksflächen sind kleintellige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Mülltonnen sind an der Straße am Gutshaus am Tag der Entsorgung bereitzustellen.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## **5.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen. Die nachfolgenden Festsetzungen werden getroffen, um den vorhandenen Gehölzbestand zu sichern und um den Grundstückseigentümern für Anpflanzungen Empfehlungen für die Wahl der Pflanzen und der Pflanzqualität zu geben.

### **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung - Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,  
Bäume 2. Ordnung - Heister, Höhe 175/200 cm,  
Sträucher - 125/150 cm.

#### **Bäume 1. Ordnung**

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) in Arten und Sorten, Rot- Buche (*Fagus sylvatica*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Silber-Weide (*Salix alba*),

#### Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crateagus*)

#### Obstbäume

- Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Kirsche (*Prunus*),

#### Sträucher

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.), Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

#### **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Gehölzabgängen sind die entstandenen Lücken mit heimischen standortgerechten Arten gemäß o.g. Pflanzliste nachzupflanzen.

#### **Grünflächen - Parkanlage**

Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Grünfläche ist parkartig und unter Berücksichtigung der vorhandenen Altbäume sowie mit Wiesenflächen zu gestalten, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen sind Bäume standortheimischer Arten gemäß Pflanzliste unter III.1.1 anzupflanzen. Wege sind nur als wasserdurchlässige/ wassergebundene Flächen herzustellen.

#### **Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die gesamte Beleuchtung ist nach den Vorgaben des Anhangs der „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen“ (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz, Mai 2000) insektenfreundlich zu gestalten. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensräume von seltenen und geschützten Pflanzen- und Tierarten.

Im gesamten Plangebiet sind HQL-Lampen unzulässig. Es sind nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) zulässig. Lichtspektrum und die Leuchtintensität sind so zu wählen, dass der Anlockeffekt für Nachtfalter gemindert wird. Direkte Strahlungen in die freie Landschaft sind unzulässig.

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Innerhalb des Wurzelschutzbereiches (der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m) von Einzelbäumen, die nach §26a Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind, sind bauliche Anlagen, wie Nebengebäude und -anlagen (Terrassen, Zufahrten etc.) nicht zu errichten bzw. nicht zu befestigen.

## 5.8 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende flächenhafte Nutzungen festgesetzt:

- Verkehrsfläche - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – als Privatstraße und als öffentliche Straße,
- Fläche für Abwasserbeseitigungsanlagen - Abwasser,
- Flächen für Wald,
- Grünflächen.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung des Geltungsbereiches,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung der überbaubaren Flächen - Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, GS-Gewässerschutzstreifen,
- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Waldschutzabstand,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für die Erhaltung von Bäumen.

## 5.9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst eine Fläche von etwa 8.715 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich folgende Flächenverteilungen.

### Für das Baugebiete:

| Baugebiete | Baufläche            | Festsetzungen innerhalb der Baufläche |                                |
|------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
|            |                      | Baugrenze                             | Fläche zum Erhalt von Gehölzen |
| SO/Woch    | 5.725 m <sup>2</sup> | 955 m <sup>2</sup>                    | 150 m <sup>2</sup>             |

### Für das gesamte Plangebiet

| Art der Nutzung                 | Flächengröße         |
|---------------------------------|----------------------|
| Sondergebiete, Baufläche        | 5.725 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen                 | 615 m <sup>2</sup>   |
| Flächen zur Ver- und Entsorgung | 100 m <sup>2</sup>   |
| Grünfläche                      | 2.275 m <sup>2</sup> |
| Geltungsbereich                 | 8.715 m <sup>2</sup> |

## 6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die vorhandenen Straßen und Wege gesichert werden. Von der Straße nach Damshagen (Kreisstraße K18) führt die Erschließungsstraße (Straße zur Jugendherberge) über eine Brücke in das Plangebiet. Für die verkehrliche Anbindung der Ferienanlage wird nicht nur das Flurstück 131/15 genutzt sondern die vorhandenen Voraussetzungen der Gemeinde durch das Flurstück 130, Wegeparzelle, werden entsprechend genutzt. An den vorhandenen öffentlichen Weg, der auch entsprechend festgesetzt ist, wird mit dem Flurstück 131/15 angebunden. Teile des Flurstückes 131/15, die nicht für die verkehrliche Anbindung und als Weg genutzt werden, werden den Grundstücksflächen zugeordnet. Sie gehören zum Bestandteil der Gemeinschaftsanlage. Zunächst führt die Zufahrt nach Querung der Brücke über eine öffentliche Straße, einen vorhanden öffentlichen Weg, der in südliche Richtung am Sportplatz vorbeiführt.

Die Traglast der Brücke ist mit 2 Tonnen zu benennen. Daraus ergeben sich die entsprechenden straßenverkehrsrechtlichen Nutzungsbeschränkungen. Die Traglast der Brücke ist ausreichend, um den Anliegerverkehr des Plangebietes zu gewährleisten.

Die Tragfähigkeit der Brücke von 2 Tonnen wurde durch „Standisicherheitsnachweise“ durch IBD Ingenieurgesellschaft mbH, Raben Steinfeld, vom 08.12.2008, nachgewiesen. Für die vorhandene Brücke sind durch den zuständigen Straßenbaulastträger regelmäßige Brückenprüfungen gemäß der DIN 1076 vorzunehmen.

Die Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge wurde untersucht. Ein Mülltonnenstellplatz befindet sich auf dem gemeindeeigenen Flurstück 7 der Flur 1 der Gemarkung Großenhof vor der Brücke. Die Regelungen zur Brücke werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümergemeinschaft getroffen. Auch hier ist nur eine Befahrung von bis zu 3 Tonnen nach der Sanierung möglich. Die Feuerlöschversorgung kann gesichert werden durch Herstellung eines Wehres am Tarnewitzer Bach und durch Sicherung einer Zufahrt zum Aufstellplatz zum Grundstück. Der Aufstellplatz ist durch die Gemeinde gesichert. Nach der Sanierung ist eine Befahrung der Brücke nur bis maximal 3 Tonnen möglich und zulässig. Das vorliegende Brückengutachten vom 08.12.2008 sagt aus, dass die Brücke wegen der geringen Tragfähigkeit des Holzbelages nur für LKW 3 nach DIN 1072 tragfähig ist. Daher müssen die Achslasten auf 2 Tonnen begrenzt sein. Eine entsprechende Ausschilderung wurde von der Gemeinde veranlasst. Durch Veränderung des Belages können laut Gutachten Achslasten der Brücke auf maximal 3 Tonnen erhöht werden. Die Gemeinde und die Eigentümergemeinschaft sind sich darüber einig, dass die Achslasten der Brücke auf 3 Tonnen zu erhöhen sind, um ein Befahren der Brücke mit kleineren Versorgungsfahrzeugen (Transportern u.ä.) zu gewährleisten. Die Gemeinde und die Eigentümergemeinschaft haben sich im städtebaulichen Vertrag bereit erklärt, die Kosten für einen neuen Belag der Brücke zur Erhöhung der Tragfähigkeit zu je 50 % zu finanzieren.

Die Erschließungsstraße im Plangebiet ist mit Betonsteinen in einer Breite von 4,00 m ausgebaut. Um die geordnete Ein- und Ausfahrt zu regeln, wird über die bereits hergestellten Flächen hinaus, eine Fläche zur Herstellung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12,00 m festgesetzt.

Die vorhandenen Straßen und Wege sind ausreichend dimensioniert und ausgebaut, um den überwiegend auftretenden Anliegerverkehr aufzunehmen.

Zur verkehrlichen Erschließung von Grundstücken, die nicht direkt an den vorhandenen Weg anbinden, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, zugunsten der Flurstücke 131/8 und 131/9, sowie Geh- und Leitungsrechte, zugunsten des Flurstückes 131/3, festgesetzt. Für das Flurstück 131/3 ist darüber hinaus zu beachten, dass ein Stellplatz im Bereich des Verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzt ist, da eine Zufahrt zum Flurstück nicht besteht und nicht vorgesehen ist.

Das Amt für Landwirtschaft Wittenburg, vertreten durch die Flurneuordnungsbehörde, hat für Großenhof ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet. Im Rahmen von Bodenordnungsverfahren werden u.a. öffentliche Straßen, Wege und Gehwege gefördert. Fördermittelempfänger ist die Gemeinde. Somit bedürfen Baumaßnahmen im Bereich geförderter Wege bzw. Straßen der Genehmigung der Flurneuordnungsbehörde. Diese Genehmigung ist von der Gemeinde vor jeder geplanten Baumaßnahme, die nicht im Rahmen der Dorferneuerung stattfindet, zu beantragen.

Flächen innerhalb des Plangebietes sind von dem Bodenordnungsverfahren bzw. durch geförderte Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bodenordnungsverfahren nicht berührt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Fragen der Ver- und Entsorgung sind zwischen der Gemeinde und dem Eigentümern/ Bauherrn, da die Gemeinde nicht selbst die Erschließung übernehmen wird, zu vereinbaren. Für die Entwicklung des Gebietes dürfen keine Kosten auf die Gemeinde entfallen. Der Eigentümern/ Bauherr hat sämtliche Kosten für die Vorbereitung und Erschließung des Gebietes zu übernehmen. Die Sicherung der Kostenregelung erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Eigentümern. Sollte zusätzlich zu den bisher geregelten Leitungen innerhalb der Privatflächen weiterer Bedarf zur Herstellung von Leitungen bestehen, sind hier jeweils Vereinbarungen zwischen den Beteiligten zu treffen, so dass die Ver- und Entsorgung zukünftig gesichert ist und dass keine Aufwendungen auf die Gemeinde entfallen. Verantwortlich ist hier die Eigentümergemeinschaft für die privaten Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen der Wochenendhäuser, Straße zur Jugendherberge, 23948 Großenhof (Eigentümergemeinschaft genannt). Der Nachweis der notariellen Beglaubigung der Eigentümergemeinschaft ist spätestens vor Veranlassung der rechtskräftigen Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 zu erbringen. Da es sich innerhalb des Gebietes um private Anlagen handelt und keine öffentlichen Anlagen innerhalb des Gebietes vorhanden sind, ist ein Erschließungsvertrag mit dem ZVG nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für die geordnete Entsorgung der Wochenendhaussiedlung werden durch die Herstellung der Kläranlage, die durch städtebaulichen Vertrag gesichert ist, geschaffen. Die Sicherung der privaten Leitungsrechte der Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Strom der Grundstückseigentümer untereinander erfolgt über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten. Die notarielle Absicherung über die Eintragung der Grunddienstbarkeiten ist durch die Eigentümergemeinschaft spätestens vor der rechtskräftigen Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde vorzulegen und nachzuweisen.

### **7.1 Wasserversorgung**

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend beitragspflichtig.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt derzeit über eine Trinkwasserleitung in der Dimension DN 50. Diese Leitung bzw. die Hausanschlüsse verlaufen teilweise über private Grundstücke. Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass dieser Leitungsbestand nicht durch den Zweckverband übernommen werden kann. Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung ist es jedoch vorgesehen,

die vorhandenen Leitungen auch weiterhin zu nutzen und einen entsprechenden Übergabepunkt an den Zweckverband festzulegen.

In der Stellungnahme zum Entwurf des wurde ZVG wird die Verlegung neuer Leitungen empfohlen, um alle derzeitigen und zukünftigen Bedarfsmengen bereitstellen zu können. Aus Sicht des Zweckverbandes wäre eine Erneuerung auch dringend erforderlich, da die Versorgung der einzelnen Objekte für die vorgesehene Nutzung über die vorhandene Leitung nicht in ausreichender Menge erfolgen könnte.

Bei geplanten Neuverlegungen von Leitungen sind durch die Eigentümer/ Bauherrn Abstimmungen mit dem Zweckverband zu führen. Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Neuverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sind durch die Eigentümer/Bauherrn zu finanzieren und, falls erforderlich, in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Dazu sind vor Planungs- und Realisierungsarbeiten rechtzeitige Abstimmungen mit dem Zweckverband erforderlich, in denen konkrete Maßnahmen zu den erforderlichen Änderungen der Anlagen bzw. zur Errichtung neuer Anlagen festzulegen sind. Sind Umverlegungen, Änderungen oder Rückbauten von Beständen des ZVG erforderlich, so fallen die Kosten zu Lasten des Erschließungsträgers/Bauherrn. Für die Herstellung und Unterhaltung der Leitungen zur Ver- und Entsorgung der Wochenendhaussiedlung ist die Eigentümergemeinschaft verantwortlich. Dies ist ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und der Eigentümergemeinschaft und gilt auch, wenn eine Verlegung neuer Leitungen inklusive neuer Hausanschlüsse erforderlich wird. Die Gemeinde ist dabei generell von Kosten frei zu halten.

Sofern jedoch eine Verlegung neuer Leitungen inklusive neuer Hausanschlüsse erforderlich wird, ist geregelt, dass keine Kosten auf die Gemeinde entfallen.

Für geplante Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen sind die Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohnetze W 403 zu berücksichtigen und anzuwenden.

## **7.2 Abwasserbeseitigung**

Für den Ortsteil Großenhof hat der Zweckverband mit Datum vom 03.08.2004 die Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht für das häuslich anfallende Schmutzwasser bis zum 31.08.2019 erhalten, somit ist die Ortslage Großenhof vom Anschluss- und Benutzungszwang des Zweckverbandes bis zum 31.08.2019 befreit. Damit liegt die Abwasserbeseitigungspflicht bei den Grundstückseigentümern. Die Pflicht zur Beseitigung von in Kläranlagen anfallendem Klärschlamm verbleibt beim Zweckverband.

Derzeit befindet sich eine Kläranlage nördlich, außerhalb des Plangebietes im Bestand. Diese Anlage entspricht nicht den Anforderungen des neusten Standes der Technik. Daher soll die Nutzung dieser Anlage nicht weiter erfolgen. Zur geordneten Entsorgung/ Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist die Errichtung einer neuen Kläranlage erforderlich.

Diese soll als Gemeinschaftsanlage konzipiert werden. Im Bebauungsplan sind für die Errichtung der Kläranlage entsprechende Flächen festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die exakte Lage und die Dimension zu stimmen. Die Anlage ist nach Maßgaben der unteren Wasserbehörde herzustellen.

Die Gemeinde hat vor Satzungsbeschluss die erforderlichen privatrechtlichen Verträge zum Bau und zur Betreibung der Gemeinschaftsanlage abgeschlossen. Ein Vertrag mit dem Zweckverband Grevesmühlen bezüglich der Belange der Ver- und Entsorgung ist nicht erforderlich, da es sich um eine private Anlage handelt. Voraussetzung für die geordnete Entsorgung ist jedoch die Inbetriebnahme der Kläranlage. Vor Satzungsbeschluss wurde bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg ein Antrag auf Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis gestellt und dem Betreiben einer Gemeinschaftsanlage wurde zugestimmt. Die Eigentümergemeinschaft hat ein Grundstück von der Gemeinde in der Gemarkung Großenhof, Flur 1, Teilfläche aus dem Flurstück 4/2, für die Errichtung der Kläranlage erworben. Darüber hinaus liegt die Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM vom 08.09.2009 zur Einleitung des anfallenden häuslichen Abwassers nach Vorbehandlung in den Tarnewitzer Bach vor. Die Verlegung einer Rohrleitung von der Kläranlage bis zum „Tarnewitzer Bach“ ist über das gemeindeeigene Flurstück (Sportplatz) erforderlich. Die Zustimmung der Gemeinde für die Verlegung einer Rohrleitung über das Flurstück 4/2 der Flur 1 der Gemarkung Großenhof zu dem o. g. Zwecke liegt vor. Die Bestimmungen und Hinweise der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 08.09.2009 sind von der Eigentümergemeinschaft einzuhalten.

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan war die Gemeinschaftskläranlage noch auf der westlichen Seite des Weges vorgesehen. Mit der Erstellung des Entwurfes wurde die Lage unter der Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nochmals geändert. Nunmehr wird eine Fläche östlich des Weges für die Errichtung der Gemeinschaftskläranlage festgesetzt.

Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass der Standort der neuen Kläranlage baulich so einzuordnen ist, dass eine Entleerung problemlos möglich ist. Zur Entleerung der Anlage muss die Befahrbarkeit des Wegegrundstückes sowie der Brücke gegeben sein. Es ist eine Belastung von mehr als 20 Tonnen nachzuweisen. Kann dies durch den Anlagenbetreiber nicht nachgewiesen werden und es entstehen Schäden durch die Befahrung, haftet der Zweckverband nicht. Für einen erhöhten Aufwand bei der Entleerung (zusätzliches Auslegen von Saugschläuchen, Einsatz von Schleppfahrzeugen usw.) behält sich der Zweckverband vor, diese Kosten gegenüber dem Anlagenbetreiber geltend zu machen.

Flächen für die Kläranlage werden als Flächen für die Entsorgung in unmittelbarer Nähe zur Brücke festgesetzt, um die Leerung/ das Abfahren des Klärschlammes über Schläuche ohne Befahren der Brücke, die nur eine Traglast von 2 Tonnen hat, zu ermöglichen. Die Gemeinde und die Eigentümergemeinschaft sind sich darüber einig, dass die Achslasten der Brücke auf 3 Tonnen zu erhöhen sind, um ein Befahren der Brücke mit kleineren Versorgungsfahrzeugen (Transportern u. ä.) zu gewährleisten.

Durch vertragliche Regelungen im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Warnow und der Eigentümergemeinschaft wird die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

Anfallendes Schmutzwasser aus eventuell zu errichtenden Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, z.B. Bistro und Kiosk, mit dem Öle und Fette abgeschwemmt werden können, ist nach DIN EN 1825 und DIN 4040 über einen Fettabscheider vorzureinigen. Die Größe des Fettabscheiders ist entsprechend der anfallenden Schmutzwassermenge nach der o.g. DIN zu bestimmen.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Neuverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes, sofern solche Leitungen überhaupt berührt sind, sind durch den Erschließungsträger/Bauherrn zu finanzieren. Dazu sind vor Planungs- und Realisierungsarbeiten rechtzeitige Abstimmungen mit dem Zweckverband erforderlich. Sind Umverlegungen, Änderungen oder Rückbauten von Beständen des Zweckverbandes Grevesmühlen erforderlich, so fallen die Kosten zu Lasten des Erschließungsträgers/Bauherrn.

Grundsätzlich sind Bepflanzungen der Leitungstrassen des Zweckverbandes Grevesmühlen zu vermeiden. Für geplante Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen sind die Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohmetze W 403 zu berücksichtigen und anzuwenden.

Der Bereich des Plangebietes berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

### **7.3 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die Anbindung an das übergeordnete Netz der E.ON edis AG sichergestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG. Diese sind entsprechend der Bestandsunterlagen des Unternehmens in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes überreichten Unterlagen dienen zur Information und nicht als Grundlage zur Durchführung von Bauarbeiten. Zu konkreten Bauvorhaben sind die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand, u.a. zu Niederspannungskabeln, mindestens 14 Tage vor Baubeginn durch den Bauherrn bei der E.ON edis AG anzufordern. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich, die 14 Tage vor Baubeginn abzustimmen ist. Bei notwendiger Umverlegung von Leitungen ist dies rechtzeitig bei der E.ON edis zu beantragen.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen, Freileitungen sowie zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG sind zu beachten.

#### **7.4 Fernmeldeversorgung**

Die Gemeinde Warnow ist an das Telefonnetz der Telekom AG angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Freileitung der Deutschen Telekom AG vorhanden. Diese ist nachrichtlich im Plan dargestellt.

Im Zuge von Bauanträgen und Baugenehmigungen ist die Deutsche Telekom AG gesondert zu beteiligen, um zu sichern, dass Beeinträchtigungen von Anlagen und Leitungen der Telekom vermieden werden können. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23 aktuelle Informationen einholt.

Der Fernmeldeversorger ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet, die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu ermöglichen. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der zuständigen Niederlassung der Deutsche Telekom AG (PTI 23 in Kritzmow, Blestower Weg 20) so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

#### **7.5 Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, das Trinkwasser zu Löschwasserzwecken nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitgestellt werden kann. Die Bereitstellung ist über Sondervereinbarungen mit der Gemeinde zu regeln.

Derzeit kann Löschwasser über das öffentliche Trinkwassernetz über einen Hydranten, der sich in der Straße nach Damshagen befindet, bereitgestellt werden. Über diesen Hydranten können nur 11 m<sup>3</sup>/Stunde abgegeben werden, so dass der Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden über das öffentliche Trinkwassernetz nicht gesichert werden kann.

Für die Löschwasserversorgung steht zusätzlich der unmittelbar an der Ferienanlage befindliche Tarnewitzer Bach als Gewässer 2. Ordnung zur Verfügung. Um die Nennleistung der Tragkraftspritze von 800 l/min von Anfang an gewährleisten zu können, ist es erforderlich, das Wasser im Tarnewitzer Bach anzustauen. Für den erforderlichen Anstau kann das vorhandene Wehr hinter dem Haus „Straße zur Jugendherberge“ Nr. 1, in unmittelbarer Nähe der Ferienhausanlage, wieder aktiviert werden. Die hierfür erforderlichen Instandsetzungsarbeiten, wie Anfertigen von Staubrettern und Ausbesserung der Flügelmauern werden durch die

Gemeinde Warnow veranlasst. Die Zufahrt für das Löschfahrzeug LF 8 der Gemeinde kann nicht über die vorhandene Brücke, wegen der zu geringen Traglast der Brücke (siehe Brückengutachten vom 08.12.2008), erfolgen. Für die Anfahrt des Löschfahrzeuges soll der kürzlich teilweise befestigte Weg von der Straße nach Damshagen bis zum Sportplatz genutzt werden. Die Vermessung des Weges erfolgt im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens und wird Bestandteil des Löschwasserplanes der Gemeinde. Desweiteren ist für die Tragkraftspritze des Löschfahrzeuges eine Stellfläche direkt am Wehr (Stau) erforderlich, die durch die Gemeinde Warnow hergestellt wird. Alternativ ist eine Aufstellfläche auf der anderen Seite des Tarnewitzer Baches, vor der Brücke zu nutzen.

Für den Erstangriff bei kleineren bzw. in Entstehen begriffenen Bränden kann vor Fertigstellung der zwischen Stau und Objekt aufzubauenden Schlauchstrecke der im Fahrzeug eingebaute Wassertank von 500 l genutzt werden, der mittels C-Strahlrohr ein etwa vierminütigen Löscheinsatz mit geringer Durchflussmenge (ca. 100 l/min) erlaubt.

#### **7.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Für das Plangebiet besteht die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen, so dass zur Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers vom Anschlussnehmer eine entsprechende technische Lösung vorgesehen werden muss.

Gemäß dieser Satzung ist das anfallende unbelastete und gering verschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt. Es sollen daher für das Plangebiet alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser ober- oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser, das nicht versickert werden kann, derzeit und auch zukünftig durch Ableitung über Regenwasserleitungen in die Vorflut, in den Tarnewitzer Bach. Gegen die bislang ausgeübte und weitere künftige Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Wochenendhäuser bestehen aus der Sicht der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg keine Bedenken.

Für Leitungen, die auf Fremdgrundstücken vorhanden sind bzw. errichtet werden müssen, sind die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch die Eigentümergemeinschaft durch Eintragung von Baulasten gesichert. Die Anlagen sollten so gestaltet sein, dass sie im Bedarfsfall auf den ZVG übertragbar sind. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Anlagen der Eigentümergemeinschaft um Privatanlagen handelt, die auch durch die Eigentümergemeinschaft zu pflegen und zu warten sind. Kosten dürfen sowohl der Gemeinde als auch dem ZVG nicht entstehen.

Die Anlagen zur Regenwasserentwässerung sind nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim Zweckverband zu beantragen und bedarf der Genehmigung. Eine Bepflanzung der Trassen des Zweckverbandes ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Zweckverbandes unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

#### **Gewässerschutz**

Mit Realisierung der Planung und der künftigen Nutzung des Plangebietes, ist sicherzustellen, dass die bisherige maschinelle Gewässerunterhaltung nicht erschwert oder verhindert wird. Die Gewässerunterhaltung beinhaltet die Böschungsmahd, die Sohlkrautung sowie bei Bedarf die Räumung der Gewässersohle. Die Breite des erforderlichen Unterhaltungsstreifens beträgt 7 m. Der Unterhaltungsstreifen wird dadurch gesichert, dass Baumaßnahmen bzw. Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Tarnewitzer Bach mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich nicht vorgesehen sind.

Gemäß § 81 Abs. 1 und 2 LWaG ist bei oberirdischen Gewässern zwischen geplanten baulichen Anlagen und der Böschungskante grundsätzlich ein Abstand von 7 m eingehalten werden. Dieser Abstand sollte auch bei Bepflanzungen mit Gehölzen eingehalten werden, um Pflege- und Unterhaltungsarbeiten nicht zu beeinträchtigen. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Mit der Umsetzung der Planung ist zu sichern, dass vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren könnten, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig. Sollte bei der geplanten Bebauung eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich werden, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (Grundwasserabsenkung).

#### **7.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils gültigen Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesem beauftragten Drittunternehmen. Die Müllbehälter sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer am Entsorgungstag entsprechend zur Abholung an der Umfahrt an der Straße am Gutshaus bereit zu stellen. Aufgrund der nachgewiesenen Tragfähigkeit der Brücke, gegenwärtig 2 Tonnen, ist ein Befahren des Plangebietes mit einem Abfallentsorgungsfahrzeug ausgeschlossen. Die Müllbehälter sollen daher

am Entsorgungstag an der Umfahrt in Höhe Gutshaus der Straße zur Jugendherberge bereit gestellt werden. Um die Durchfahrtsmöglichkeit der Fahrzeuge zu gewährleisten und Behinderungen auszuschließen, erklärt sich die Gemeinde bereit, eine Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> aus dem unmittelbar angrenzenden gemeindeeigenen Flurstück 7 der Flur 1 der Gemarkung Großenhof für einen Mülltonnensammelplatz zur Verfügung zu stellen. Dies wurde entsprechend bereits geregelt. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge erhalten bleibt, Fußgänger nicht unnötig behindert werden und Ein- und Ausfahrten zu Grundstücke, wie auch zum Gutshaus freigehalten werden. Nach der Entleerung sind die Abfallbehälter spätestens am Abend des Entsorgungstages durch die jeweiligen Grundstückseigentümer auf die Grundstücke zurückzuholen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

#### **8. Belange der Forst**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V). Gemäß § 20 LWaG ist zwischen Wald und Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ein Schutzabstand von 30 m einzuhalten.

Zunächst war für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude von einem baurechtlichen und nutzungsrechtlichen Bestandsschutz ausgegangen worden. Nunmehr wird jedoch unter Berücksichtigung der dauerhaften Sicherung des Wochenendhausgebietes nach § 10 Abs. 3 BauNVO eine Regelung für die Grundstücke, die bisher in Waldabstandsflächen lagen, herbeigeführt.

Es wurden Abstimmungen mit dem zuständigen Forstamt geführt. Für eine Fläche von rund 2.275 m<sup>2</sup>/ 2.300 m<sup>2</sup> wurde durch die Gemeinde die Umwandlung von Wald in Park beantragt. Die Fläche für die Waldumwandlung wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Durch das zuständige Forstamt Schönberg wurde mit Schreiben vom 18.05.2009 die unbefristete Änderung der Nutzungsart Wald in Park genehmigt und somit die Zustimmung zur Waldumwandlung erteilt.

Bei einem Waldumwandlungswert von 3 wird eine Fläche von 6.825m<sup>2</sup>/ 6.900 m<sup>2</sup> für Aufforstungen benötigt. Die Maßnahme wird durch die Forstbehörde zu Lasten der privaten Antragsteller durchgeführt und deren Realisierung durch vertragliche Regelungen gesichert.

Die externe Erstaufforstung mit einer Flächengröße von 8.000 m<sup>2</sup> wird auf dem Flurstück 80 der Flur 1 in der Gemarkung Botelsdorf realisiert. Die Ersatzfläche befindet sich im Eigentum der Landesforstanstalt Mecklenburg-

Vorpommern. Die Erstaufforstungsgenehmigung liegt mit Unterschrift der Forst vom 07.10.2009 vor. Die Realisierung der Erstaufforstungen ist in Abstimmung mit der Forstbehörde durchzuführen.

Zur Sicherung der Realisierung der Erstaufforstung werden vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und der zuständigen Forstbehörde sowie der Gemeinde und den Eigentümern/ Bevorteilten abgeschlossen, so dass keine Kosten auf die Gemeinde entfallen.

Im Bebauungsplan werden für die Flächen, für die die Waldumwandlung beantragt wurde, Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der nach der Waldumwandlung einzuhaltende Waldschutzabstand ist entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Die Waldumwandlung wurde durch Bescheid der Forstbehörde des Forstamtes Schönberg vom 18.05.2009 erteilt. Die Waldumwandlung ist entsprechend den gegebenen Hinweisen in Parkanlage vorzusehen. Dies ist in Abstimmung mit der Forst durchzuführen. Die extensive Nutzung der privaten Parkanlage ist entsprechend der Festsetzungen im Text Teil B der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 grundbuchlich zu sichern. Dies ist durch die Eigentümergemeinschaft bzw. durch die Waldeigentümer gesichert.

#### **9. Immissionsschutz**

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes liegt in einer Entfernung von minimal 180 m von der Straße nach Damshagen (K18). Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der Straße nach Damshagen sind daher nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich mit Anliegerverkehr zu rechnen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden nicht auftreten.

Östlich des Plangebietes liegt ein Sportplatz der Gemeinde Warnow. Die Nutzung auf dem Sportplatz wurde in den vergangenen Jahren stark zurückgenommen. Lediglich an zwei Tagen pro Jahr wird dieser noch genutzt. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung durch die Nutzung des Sportplatzes für das Plangebiet entsteht. Es wird von den Regelungen der seltenen Ereignisse Anspruch genommen. Innerhalb des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

#### **10. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung der Vorhaben innerhalb des Gebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 soll unmittelbar nach Rechtskraft erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

Zur Sicherung der Nutzung der vorhandenen Bestandsgebäude sind privatrechtliche bzw. öffentlich-rechtliche Regelungen erforderlich:

- Für die Flurstücke 131/8 und 131/7 ist eine Baulast auf dem Flurstück 132 einzutragen, sofern dies noch nicht erfolgt ist. Dies ist Voraussetzung für Genehmigungen.
- Für die Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, sind Grunddienstbarkeiten zu sichern. Dies ist durch den Vertrag der Eigentümergemeinschaft geregelt.

## **11. Nachrichtliche Übernahmen**

### **11.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **11.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### **11.3 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen**

Dem Landkreis Nordwestmecklenburg liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Damit wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten (Altlasten oder altlastverdächtige Flächen), wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. auftreten, ist die Landrätin als zuständige unterer Abfallbehörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

### **11.4 Munitionsfunde**

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die

Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

#### **11.5 Belange der Forst**

Gemäß § 20 LWaG ist zwischen Wald und baulichen Anlagen ein Schutzabstand von 30 m einzuhalten. Zur Berücksichtigung der Belange der Forst beantragte die Gemeinde für eine Fläche von etwa 2.300 m<sup>2</sup> die Waldumwandlung. Durch das zuständige Forstamt Schönberg wurde mit Schreiben vom 18.05.2009 die unbefristete Änderung der Nutzungsart Wald in Park genehmigt und somit die Zustimmung zur Waldumwandlung erteilt. Die Maßnahme wird durch die Forstbehörde zu Lasten der privaten Antragsteller durchgeführt und deren Realisierung durch vertragliche Regelungen gesichert.

#### **11.6 Bundesbodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, 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, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

#### **11.7 Anforderungen an den Artenschutz bei der Umwandlung der Flächen für Wald in eine Parkanlage**

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt eine Waldumwandlung und somit die Rodung von Waldflächen im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Flächen für Wald stellen einen geeigneten Lebensraum für streng oder besonders geschützte Tierarten dar,

insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Bei der Waldumwandlung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Rodungen/ Holzungen innerhalb der derzeitigen Flächen für Wald, für die eine Waldumwandlung vorgesehen ist, im Herbst auszuführen. Die zuständigen Behörden sind zu informieren, sofern zu befürchten ist, dass Artenschutzbelange berührt werden.

#### **11.8 Externe Aufforstungsfläche**

Die externe Erstaufforstungsfläche mit einer Größe von ca. 8.000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 80 der Flur 1 in der Gemarkung Botelsdorf, die als Ersatzmaßnahme für die Waldumwandlung erforderlich wird, wird durch die Forstbehörde des Forstamtes Schönberg hergestellt. Für die Waldumwandlung der Fläche in einer Größe 2.300 m<sup>2</sup> wird mit der Erstaufforstungsfläche in einer Größe von ca. 8.000 m<sup>2</sup> eine adäquate Erstaufforstungsfläche in erforderlicher Größe zur Verfügung gestellt. Diese Erstaufforstungsfläche gilt auch als Kompensationsfläche für bewertete naturschutzfachliche Eingriffe.

Der Vertrag zwischen der Gemeinde und der Forstbehörde, gegengezeichnet durch die Waldeigentümer, welche gleichzeitig Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sind, liegt mit Datum vom 07.10.2009 vor.

#### **11.9 Städtebaulicher Vertrag zur Absicherung der Forderungen des Abwägungsbeschlusses**

Die Gemeinde Warnow hat zur Absicherung der Forderungen aus dem Abwägungsbeschluss einen Städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümergemeinschaft für die privaten Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen der Wochenendhäuser, Straße zur Jugendherberge, 23948 Großenhof, geschlossen. Inhalte der Regelungen sind:

- Bildung der Eigentümergemeinschaft für die privaten Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen der Wochenendhäuser, Straße zur Jugendherberge, 23948 Großenhof,
- Sicherung der Grunddienstbarkeiten zur Ver- und Entsorgung,
- Sicherung des Grundstücks für die Errichtung der Gemeinschaftskläranlage,
- Wasserrechtliche Einleitgenehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Einleitung in den Tamewitzer Bach,
- Statische Nachweisführung für die Brücke, Kostenbeteiligung und Sanierung,
- Sicherung des Sammelstandortes für Abfallbehälter,
- Durchführung der genehmigten Waldumwandlung in Park.

Die Löschwasserbereitstellung bzw. Versorgung wird durch die Gemeinde gesichert.

Daneben werden die Rechtsnachfolge, der Haftungsausschluss und allgemein übliche Regelungen getroffen.

#### **11.10 Vorhandene Leitungen**

Vorhandene Leitungen werden nicht gesondert in der Planzeichnung dargestellt. Die Anbindung an vorhandene öffentliche Leitungen ist gesichert. Die Leitungen innerhalb der Ferienanlage, private Leitungen der Eigentümergemeinschaft, sind gegeneinander und untereinander durch Leitungsrechte gesichert. Da die Lage der Leitungen nicht in eingemessener Form vorliegt, ist eine Darstellung innerhalb der Planzeichnung nicht erfolgt.

## **Teil 2 – Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht**

---

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderten Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes vorrangig der planungsrechtlichen Regelung des Bestandes dient, sind geringe, zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild zu erwarten.

Gegenüber der bisherigen saisonalen Nutzung soll jedoch künftig eine ganzjährige Nutzung der ehemaligen Ferienanlage als Wochenendhausgebiet möglich sein.

Daher werden die aktuellen, möglichen Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange dargelegt.

### **2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 8.715 m<sup>2</sup>. Als Baugebiet sind 5.725 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die hochbaulichen Anlagen und der überwiegende Anteil der tiefbaulichen Anlagen bereits vollständig vorhanden.

### **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den B-Plan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Die Aussagen des Landesraumentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg sind bereits in der Begründung enthalten.

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Auch auf europäische Schutzgebiete hat das Vorhaben keinen Einfluss.

#### **4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

##### **4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung einbezogen. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe e-i BauGB werden im Zusammenhang mit der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft bzw. Wasser und Boden berücksichtigt und daher nicht gesondert aufgeführt. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden die Begründung zum Flächennutzungsplan, die Begründung zum Bebauungsplan sowie örtliche Bestandserfassungen.

##### **4.2 Bewertungsmethodik**

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand zu verstehen. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

|            |         |
|------------|---------|
| sehr hoch: | Stufe 4 |
| hoch:      | Stufe 3 |
| mittel:    | Stufe 2 |
| gering:    | Stufe 1 |

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

#### **4.3 Schutzgut Mensch**

Zur Beurteilung der Bedeutung der Flächen für den Menschen sind vor allem Erholungs- und Wohnfunktionen einzuschätzen. Der Erholungswert eines Gebietes wird im wesentlichen vom Landschaftsbild, von der Erreichbarkeit und der erholungsspezifischen Infrastruktur bestimmt.

Die bebauten Flächen nehmen für die Nutzer der Ferienanlage eine hohe Bedeutung zur Erholung ein.

Aufgrund des großen Abstandes der Ferienanlage von der Kreisstraße K18 und der geringen Nutzung des benachbarten Sportplatzes sind keine wesentlichen Verkehrslärmimmissionen auf die Ferienanlage zu erwarten. Relevante Emissionen sind durch die Nutzung der Ferienanlage nicht gegeben. Die aktuellen Frequentierungen der Ferienanlage haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Bewohner.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie der bestehenden Bebauung werden durch gesetzliche Regelungen auf der Ebene der Bauausführung geregelt.

#### **4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Eine Übersicht der aufgenommenen Biotoptypen ist in der Bestandskarte dargestellt. Eine Beschreibung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt im Abschnitt 4.12 des Umweltberichtes. Die bestehenden Biotoptypen sind bereits anthropogen überformt. Daraus ergeben sich Beeinträchtigungen des floristischen und faunistischen Bestandes. Das Artenspektrum wird durch die Siedlungslage geprägt so dass innerhalb des Plangebietes synanthrope Arten charakteristisch sind.

Zusammenfassend nimmt der faunistische und floristische Bestand der Bauflächen eine geringe Bedeutung ein. Die Bedeutung und Empfindlichkeit der angrenzenden Biotope wird aufgrund der bestehenden anthropogenen Prägung als mäßig eingeschätzt (siehe auch artenschutzrechtliche Betrachtung im Abschnitt 4.11).

Zusätzliche direkte Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch Versiegelungen sind zu erwarten. Die Nutzungsintensivierung auf den unbebauten Grundstücksflächen wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt, da Lebensräume entstehen werden, die ebenfalls eine gewisse ökologische Wertigkeit aufweisen werden. Mit dem künftig angestrebten ganzjährigen Betrieb der Ferienanlage als Wochenendhausgebiet sind erhöhte lärm- und lichtbedingte Auswirkungen (Beunruhigung/ Trittschäden) auf die angrenzenden Biotop zu erwarten. Da nach außen gerichtete Aktivitäten im Winterhalbjahr jedoch voraussichtlich wesentlich geringer als im Sommer ausfallen, ist nicht von erheblichen, zusätzlichen Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt auszugehen.

Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude, kann von einem baurechtlichen und nutzungsrechtlichen Bestandsschutz ausgegangen werden. Die Gemeinde Warnow stellt den Antrag auf Waldumwandlung (vgl. auch Punkt 8. der Begründung). Die Waldumwandlung wurde von der Forstbehörde bestätigt.

#### **Biologische Vielfalt des Plangebietes**

Beeinträchtigungen der örtlichen Biologischen Vielfalt werden nicht erwartet.

#### **4.5 Schutzgut Boden**

Die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen durch die im B-Plangebiet anstehenden Bodentypen ist Grundlage der Beurteilung für das Schutzgut Boden. Einschränkungen dieser Funktionen können sich aus stofflichen Belastungen (Altlasten) sowie aufgrund von Abgrabungen/ Aufschüttungen sowie Versiegelungen ergeben. Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung im Zusammenhang mit Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Ökosystem eine Vielzahl von naturhaushaltlichen Funktionen wahr. Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden werden daher mehrere Kriterien bzw. Funktionen herangezogen:

- Filter- und Puffereigenschaften;
- natürliche Ertragsfähigkeit und Standortfaktor und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Gemeindegebiet befindet sich innerhalb der weichselkaltzeitlichen Eisrandlage der Rosenthaler Staffel. Zwischen Thorstorf und Warnow verläuft der Endmoränenbogen. Das Relief der Gemeinde wird durch das bewegte Grundmoränenrelief, das Bachtal des Tarnewitzer Baches und zahlreiche Niederungen bestimmt. Die Bodenart ist sandiger Lehm über einer Geschiebemergeldecke. Die Böden mit hohem Geschiebelehm- und Tonanteil weisen i.d.R. eine gute natürliche Ertragsfähigkeit auf. Lehm Böden besitzen hervorragende Puffer- und Speichereigenschaften. Aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung sind die Böden des Plangebietes als Siedlungsöden einzuschätzen.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen durch Nebenanlagen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Diese Eingriffe werden erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes angesehen und werden in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt.  
Da anthropogen vorgeprägte Siedlungsböden betroffen sind, gehen keine wertvollen Böden verloren. Die Auswirkungen werden als unerheblich eingeschätzt.

#### **4.6 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Oberflächengewässer. Aufgrund der voraussichtlich anstehenden Substrate kann davon ausgegangen werden, dass der oberste Grundwasserleiter relativ gut gegenüber flächenhaftem Stoffeintrag geschützt ist.

Potenzielle, betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und dem umsichtigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und entsprechende Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes abgesichert.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen durch Nebenanlagen sind Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Diese Eingriffe werden erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes angesehen und werden in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Das anfallende Oberflächenwasser kann anteilig auf den Grundstücken versickern, ansonsten erfolgt die Ableitung über die örtliche Vorflut, den Tarnewitzer Bach.

#### **4.7 Schutzgut Klima/Luft**

Die Gemeinde unterliegt dem atlantisch beeinflussten sommerkühlen Buchenlima und liegt mit einer Niederschlagssumme von ca. 540 mm / Jahr im Regenschatten Schleswig - Holsteins. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,2°C und die relative Luftfeuchte 80 %. Der Feuchtehaushalt und Jodgehalt der ständig bewegten Küstenluft wirkt belebend auf den menschlichen Organismus. Die Bewertung der Empfindlichkeit der mesoklimatischen Funktion der Biotoptypen gegenüber Neubelastungen /Eingriffen wird auf der Grundlage folgender Kriterien ermittelt:

- Behinderung des horizontalen Luftaustausches;
- Veränderung der Strahlungsbilanz und Oberflächentemperatur;
- Erhöhung der Schadstoffemissionen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind die o.g. genannten Parameter kleinklimatisch bereits beeinträchtigt. Die künftig beabsichtigte ganzjährige Nutzung der Ferienanlage lässt keine wirksamen kleinklimatischen Veränderungen erwarten. Daher werden keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes vorgenommen.

#### **4.8 Schutzgut Landschaft**

Die Gemeinde gehört zur Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“.

Das Vorhabengebiet ist zum Teil von größeren Bäumen umstanden und daher nicht grundsätzlich vom unbebauten Landschaftsraum her sichtbar. Da keine wesentlichen, zusätzlichen hochbaulichen Anlagen vorgesehen sind, werden weitere Betrachtungen des Schutzgutes nicht erforderlich.

#### **4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter können durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen betroffen sein. Im Fall der Bodendenkmale ergeben sich Beeinträchtigungen in der Regel durch Überbauung. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmalen werden in den Text Teil B der Begründung aufgenommen. Eine weiterführende Betrachtung des Schutzgutes wird nicht erforderlich, da keinerlei Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen erkennbar sind.

#### **4.10 Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung**

Da sich kaum Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben, können die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vernachlässigt werden. Nachfolgend wird die Betroffenheit der Umweltbelange zusammenfassend dargestellt. Die unter 7.4.1 aufgeführten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-f BauGB wurde dabei nicht gesondert erfasst, sondern im Zusammenhang mit den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft-Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter.

Begründung zur Satzung der Gemeinde Warnow über den Bebauungsplan Nr. 3  
für die „Ferienanlage an der Wasserburg“ in Großenhof –  
Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO

Betroffenheit: **X** im naturschutzfachlichen Sinn erheblich betroffen,  
x unerheblich betroffen  
0 nicht betroffen

| Nr. | Belang  | Betroffenheit                   |
|-----|---|---------------------------------|
| a)  | Auswirkung auf<br>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt<br>Boden,<br>Wasser,<br>Luft, Klima<br>Landschaftsbild<br>Kultur- und Sachgüter und<br>Wechselwirkungen zwischen ihnen  | x<br>x<br>x<br>0<br>0<br>0<br>x |
| b)  | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von<br>gemeinschaftlicher Bedeutung und der<br>Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des<br>BNatSchG   | 0                               |
| c)  | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen<br>und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung<br>insgesamt   | x                               |
| d)  | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und<br>sonstige Sachgüter   | 0                               |
| e)  | Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte<br>Umgang mit Abfällen und Abwässern   | 0                               |
| f)  | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame<br>und effiziente Nutzung von Energie  | 0                               |
| g)  | Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von<br>sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-,<br>Abfall- und Immissionsschutzrechts  | 0                               |
| h)  | Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in<br>Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur<br>Erfüllung von bindenden Beschlüssen der<br>Europäischen Gemeinschaften festgelegte<br>Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | 0                               |
| i)  | Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen<br>Belangen des Umweltschutzes nach den<br>Buchstaben a, c, und d   | x                               |

#### 4.11 Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 42 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird. Gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.
- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

(Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt)

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 42 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Biotope und Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten

Für die nicht aufgeführten Arten/ Artengruppen sind aufgrund der naturräumlichen Ausprägung und der intensiven ackerbaulichen Nutzung keine geeigneten Lebensräume vorhanden, bzw. diese sind vom Vorhaben nicht betroffen:

- Flechten, Moose, Bärlappe, Gefäßpflanzen; Weichtiere, Krebse, Libellen; Käfer; Falter; Fische; Rundmäuler; Meeressäuger; Landsäuger, Fledermäuse.

Verbotstatbestände:

- **§ 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 42 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Begründung zur Satzung der Gemeinde Warnow über den Bebauungsplan Nr. 3 für die „Ferienanlage an der Wasserburg“ in Großenhof – Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO

| Arten-<br>gruppe/ Art   | Bestand/ Potential am<br>Vorhabenstandort   | Auswirkungen des Vorhabens auf das Verbot<br>§ 42 Abs.1 BNatSchG und<br>Vermeidungsmaßnahmen  | Verstoß<br>gegen<br>Verbot: |                             |                             |
|---|---|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|   |   |   | § 42 Abs.1 Nr.1<br>BNatSchG | § 42 Abs.1 Nr.2<br>BNatSchG | § 42 Abs.1 Nr.3<br>BNatSchG |
| <b>I</b> sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL; regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL |   |   |                             |                             |                             |
| Brutvögel   | überwiegend häufig vorkommende Arten, insbesondere die als Wald ausgewiesenen Gehölzflächen sind potentieller Lebensraum und Brutstätte;      | zusätzliche Verlärmung durch die Anwesenheit des Menschen; voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da Standort Lebensraum vorwiegend für synanthrope, häufige Arten des Siedlungsraumes ist   | -                           | -                           | -                           |
| <b>II</b> sämtliche Arten des Anhangs IVa der Richtlinie 92/43/EWG  |   |   |                             |                             |                             |
| Amphibien   | sehr geringes Potenzial vorhanden   | potentielle Wanderbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt, da keine zusätzliche Bebauung mit Zerschneidungswirkung stattfindet  | -                           | -                           | -                           |
| Nacht-<br>groß-<br>schmetter-<br>linge  | individuenstarke Populationen ubiquitärer Arten sind innerhalb der verschiedenen Lebensräume (Brachen, Gehölzflächen) potentiell zu erwarten, | Um mögliche Beeinträchtigungen durch Anlocken durch Lichtquellen zu vermeiden, wird die Verwendung geeigneter Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten, keine HQL-Lampen, nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) festgesetzt. | -                           | -                           | -                           |

- **§ 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

| <b>III</b> Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Artengruppe /Art   | Bestand /Potential am<br>Vorhabenstandort  | Auswirkungen des<br>Vorhabens/ Vermeidungs-<br>maßnahmen | Verstoß gegen Verbot:§ 42<br>Abs.1 Nr.4 BNatSchG |
| Pflanzen   | kein Potential da Vorhaben auf anthropogen vorbelasteten Flächen durchgeführt wird | -  | -  |

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §42 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §42 des BNatSchG sind nicht betroffen**

### Zusammenfassung

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt eine Waldumwandlung und somit die Rodung von Waldflächen im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Flächen für Wald stellen einen geeigneten Lebensraum für streng oder besonders geschützte Tierarten dar, insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Bei der Waldumwandlung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Rodungen/ Holzungen innerhalb der derzeitigen Flächen für Wald, für die eine Waldumwandlung vorgesehen ist, im Herbst auszuführen. Die zuständigen Behörden sind über die Durchführung der Maßnahmen zu unterrichten.

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt, dass die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des §42 des BNatSchG verstoßen.

## **4.12 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**

### **Grundlagen für die Bilanzierung**

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 12 LNatG M-V ist die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, ... hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B

-- Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17 ). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

## **Bestand**

### **Naturraum und Geologie**

Die Gemeinde Warnow liegt im Übergangsbereich zwischen den Großlandschaften „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und dem nördlich angrenzenden „Nordwestlichem Hügelland“. Der Ortsteil Großenhof liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleineräumiger lässt sich das Gebiet um Großenhof der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ zuordnen. Unmittelbar westlich von Großenhof erfolgt der Übergang in die Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“.

### **Bestandsbeschreibung**

Das Bearbeitungsgebiet wird im Westen durch Ackerflächen (ACL), im Süden durch ein Gehölz mit anthropogener Vorprägung (WVB, Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V) und im Osten durch Grünlandflächen (GIM) begrenzt. Im Nordwesten verläuft der Tarnewitzer Bach (FBB). Der Tarnewitzer Bach ist südlich und nördlich von Großenhof begradigt worden. Innerhalb der Ortslage ist er jedoch relativ naturnah ausgebildet. Hier wird der Bach durch Ruderalflächen (RHU, OBD) und Gehölze (VSZ, §20-Biotop) begleitet.

Die Ackerflächen im Westen werden intensiv genutzt. Bei den Grünlandflächen (GIM) östlich des Gebietes handelt es sich um einen Fußballplatz (PZO), der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im September 2005 als Grünland genutzt wurde. Die Tore sind auf der Fläche noch vorhanden und im Randbereich waren bewegliche Sitzgruppen aufgestellt.

Der südlich gelegene Gehölzbereich (WVB) ist mit Gehölzen artenreich ausgestattet. Neben Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie Weißdorn (*Crataegus ssp.*) und Strauch-Rosen (*Rosa ssp.*) sind in diesem Bereich auch standortfremde Gehölze, wie Hybrid-Pappel, Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), und Flieder (*Syringia vulgaris*), vorhanden. Weiterhin sind auch noch einreihige Heckenabschnitte aus Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*) im Randbereich ausgebildet. Innerhalb der Gehölzfläche sind erhebliche Höhenunterschiede vorhanden, die auf getätigte Abgrabungen hindeuten. Im Norden der Fläche ist auch ein Gebäudefundament erhalten geblieben. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass der Gehölzbestand sich aus einem Siedlungsbiotop bzw. einem anthropogen geprägten Biotop entwickelt hat.

Die Flächen des Bebauungsplanes werden überwiegend intensiv genutzt. Besonders der westliche Bereich ist durch Garten- und Wohnnutzung (PGZ, PZF) gekennzeichnet.

Die Gartenflächen werden durch Rasenflächen und Ziergehölze charakterisiert. Die Erschließungsstrasse (OVW) ist in einer Breite von 4,0 mit Betonsteinen gepflastert und quert den Tarnewitzer Bach mittels einer Holzbohlenbrücke. Zwischen Bach und bebauten Flächen hat sich ein kleiner Gehölzbereich (PHX) aus überwiegend standortheimischen Arten entwickelt. Teilbereiche der privaten Grundstücksflächen (OVW) sind ebenfalls mit Pflaster oder Betonplatten versiegelt.

Im östlichen und südlichen Teil wurden ehemalige Gebäude (PZF) ausgebaut bzw. es wurde mit dem Ausbau begonnen. Die Gebäude sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Sie weisen überwiegend eine Grundfläche von 4,0 x 14,0 m auf. Momentan sind die Gebäude noch ohne Nutzung- entsprechend ruderal (OBD) haben sich die Freiflächen entwickelt. Diese Brachflächen werden durch Belfuß- und Brennesselbestände sowie gräserdominierte Bereiche geprägt. Alte Fundamente und durch die Bautätigkeit verursachte Ablagerungen sind ebenfalls vorhanden. Die Bodenvegetation ist durch die Bauarbeiten entsprechend gestört.

Innerhalb des Gebietes ist Großgrün in Form von Obstgehölzen und einzelnen Laub- bzw. Nadelbäumen (BBA, BBJ) vorhanden. Entlang des Tarnewitzer Baches sind Gemeine Esche, Silber-Weide und Erle vorhanden. Im Gebiet kommen Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume), Gemeine Esche, Lärche, Robinie, Kopfweide und Birke vor. Die Ziersträucher sowie die Obstgehölze werden den Biotoptypen PGZ oder OBD zugeordnet.

#### **Bestandsbewertung**

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1

| Werteinstufung | Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) | Bemerkung   |
|----------------|--|---|
| 0              | 0 – 0,9fach                                      | Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln   |
| 1              | 1 – 1,5 fach                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angabe in halben oder ganzen Zahlen</li> <li>- Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).</li> </ul> |
| 2              | 2 – 3,5 fach                                     |   |
| 3              | 4 – 7,5 fach                                     |   |
| 4              | ≥ 8 fach   |   |

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Alle Biotope wurden auf Grundlage der Vermessung und durch aktuelle Begehungen kartiert. Mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet reduzierte sich auch der Detaillierungsgrad der Bestandsaufnahme.

Die Festlegung des Kompensationswertes für die Biotoptypen des Plangebietes wird im Anschluss begründet.

| Biototyp M-V |               |  | Bewertung M-V          |            | K-Wert |
|--------------|---------------|--|------------------------|------------|--------|
| Biotop-Nr.   | Biotop-Kürzel | Biototyp   | Regenerationsfähigkeit | Rote Liste |        |
| 1.9.1        | WVB           | Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte          | 2                      | 1          | 2,5    |
| 4.3.2        | FBB           | Beeinträchtigter Bach  | 2                      | 2          | 3      |
| 6.6.4        | VSZ           | Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern               | 3                      | 3          | 6      |
| 9.3.2        | GIM           | Intensivgrünland auf Mineralstandorten                       |                        | 1          | 1      |
| 10.1.2       | RHU           | Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte |                        | 2/3        | 3      |
| 12.1.2       | ACL           | Lehmacker  |                        | 1          | 1      |
| 13.2.1       | PHX           | Stedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten                  | 1                      |            | 1      |
| 13.8.3       | PGZ           | Ziergarten   |                        |            | 0,5    |
| 13.9.6       | PZF           | Ferienhausgebiet   |                        |            | 0      |
| 14.7.4       | OVW           | Wirtschaftsweg, versiegelt                                   |                        |            | 0      |
| 14.7.4       | OBD           | Brachflächen der Dorfgebiete                                 | 1                      |            | 1      |

Für die Gehölzfläche (WVB) im Süden ist eine anthropogene Überformung in Bezug auf die Artenausstattung und die Vorbelastungen zu verzeichnen. Die Artenzusammenstellung ist jedoch überwiegend heimisch und vielfältig. Aus diesen Gründen wird für dieses Biotop ein mittlerer Biotopwert von 2,5 verwendet.

Der Tarnewitzer Bach (FBB) ist innerhalb der Ortslage noch naturnah ausgeprägt. Außerhalb sind jedoch Begradigungen des Gewässerverlaufes durchgeführt worden. Für dieses Biotop wird aus diesen Gründen ein mittlerer K-Wert von 3 verwendet.

Entlang des Tarnewitzer Baches sind gewässerbegleitende Gehölzstrukturen vorhanden. Die Gehölze (VSZ) weisen eine typische Artenausstattung auf, sind jedoch aufgrund der angrenzenden Böschungsbereiche räumlich auf den unmittelbaren Uferbereich begrenzt. Unter Beachtung der typischen Ausstattung wird ein oberer K-Wert von 6 festgelegt.

Die Grünlandflächen im östlichen Anschluss an das Plangebiet werden intensiv genutzt. Zeitweise wird die Fläche auch als Bolzplatz genutzt. Deshalb wird ein unterer Kompensationswert von 1 verwendet.

Die Ruderalen Staudenfluren (RHU) entwickelten sich vornehmlich im Randbereich der Gehölze und des Tarnewitzer Baches. Sie resultieren zumeist aus einer sukzessiven Entwicklung ehemals intensiv genutzter Flächen. Teilweise wird die weitere sukzessive Entwicklung zu einem Gehölzbestand durch periodische Pflegemaßnahmen unterbunden. Die Übergänge zwischen den Kriechrasen und den Staudenfluren sowie zu den dörflichen Brachflächen sind fließend. Zusammenfassend wird ein mittlerer Kompensationswert von 3 verwendet.

Die Ackerflächen (ACS) werden intensiv bewirtschaftet. Neben den Feldfrüchten sind keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt und es wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 angewendet.

Die Siedlungsgebüsche (PHX) im Gebiet stellen sich im Randbereich intensiv genutzten Flächen entwickelt. Entsprechende sukzessive Tendenzen sind durch intensive Pflege und Nutzung der angrenzenden Flächen gering ausgebildet. Teilweise überschneiden sich auch Gehölzbereich und anthropogene Nutzung. Trotz der überwiegend heimischen Ausstattung wird deshalb ein unterer Kompensationswert vom 1 festgelegt.

Für die Ziergartenflächen (PHZ) des Gebietes ist eine rasendominierte Nutzung gegeben. Gehölze sind nur vereinzelt vorhanden. Kleinflächig sind Versiegelungen integriert. Der Kompensationswert dieser Flächen wird mit 0,5 festgelegt.

Unter dem Biotoptyp Ferienhausgebiet (PZF) sind die vollversiegelten Gebäude innerhalb des Plangebietes erfasst. Bei diesen Flächen und bei der vorhandenen Erschließungsstraße (OVW) sind die naturräumlichen Funktionen fast vollständig eingeschränkt worden. Für diese Biotoptypen wird deshalb ein Kompensationswert von 0 festgelegt.

Bei den dörflichen Ruderalflächen (OBD) handelt es sich um Bereiche die ehemals intensiv genutzt wurden. Durch Nutzungsaufgabe bzw. durch Nutzungsunterbrechung konnten sich Ruderalfluren in diesem Bereich entwickeln. Auf den Flächen sind durch Bodenverdichtung bzw. Ablagerungen Spuren der anthropogenen Nutzung deutlich erkennbar. Teilweise ist keine geschlossene Vegetationsdecke ausgebildet. Unter Beachtung dieser Gründe wird ein unterer Kompensationswert von 1 festgelegt.

#### **Abgrenzung der Wirkzonen**

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt.

Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

#### Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen  
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Sondergebietgebiet außerhalb der überbaubaren Flächen)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0

Auf die Festlegung von Wirkzonen wird verzichtet. Durch den Bebauungsplan erfolgt nur eine geringe Steigerung der Versiegelung. Diese beinhaltet vorwiegend die geordnete Entsorgung des Gebietes und die Anlage von Nebenanlagen. Die Bauhauptgebäude wurden 1976 errichtet und bis zum Jahr 2000 intensiv als Jugendherberge genutzt. Anschließend wurde mit den Umbau- bzw. Instandhaltungsarbeiten begonnen.

Mit der geplanten Nutzung als Wochenendhausgebiet ist eine gleichartige Nutzung vorgesehen. Eine Intensivierung und damit auch eine Zunahme der Beeinträchtigung der umliegenden Flächen sind nicht vorgesehen. Vielmehr wird sich im Vergleich zur Jugendherberge eine weniger intensive Nutzung einstellen, so dass auch die mittelbaren Auswirkungen verringert werden.

#### **Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten Siedlungsraum. Für diese Flächen wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor  $K_1$  von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

### Eingriffsbewertung und Bewertung des Kompensationsbedarfs

#### Versiegelung

| Biotoptyp                      | Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> ) | Kompensations-<br>erfordernis | Zuschlag<br>Versiegelung | Korrekturfaktor für<br>Freiraumbeein-<br>trächtigungsgrad | Flächenäquivalent für<br>Kompensation |
|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|
| Ziergarten                     | 265                                | 0,5                           | 0,5                      | 0,75  | 198,75                                |
| Brachfläche der<br>Dorfgebiete | 371                                | 1,0                           | 0,5                      | 0,75  | 417,38                                |

**Gesamtfläche: 636                      Gesamteingriff: 616,13**

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Der Versiegelungsgrad für die Bauflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen Versiegelung. Für Sondergebietsflächen (5.725 m<sup>2</sup>) wird aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl und der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von 30% (1.718 m<sup>2</sup>) angenommen. Für die festgesetzten Straßenflächen (615 m<sup>2</sup>) und Ver- und Entsorgungsflächen (Kläranlage= 100 m<sup>2</sup>) wird ein Versiegelungsgrad von 100 % angenommen.

Die zulässige Maximalversiegelung innerhalb des Bebauungsplanes beträgt 2.433 m<sup>2</sup>. Eingriffsrelevant ist jedoch nur die Neuversiegelung zu werten. Nach Abzug der vorhandenen Versiegelung (1.797 m<sup>2</sup>, PZF und OVW) ergibt sich für den Bebauungsplan eine maximale Neuversiegelung von 636 m<sup>2</sup>.

Es wird davon ausgegangen, dass die Neuversiegelung auf den Biotoptypen Ziergarten und Brachfläche der Dorfgebiete ausgeführt wird. Gerade im Hinblick auf die zulässigen privaten Nebenanlagen, steht die genaue Lage der Neuversiegelungen noch nicht fest. Der Flächenanteil der einzelnen Biotoptypen an der Neuversiegelung wird deshalb in Abhängigkeit zur Größe der Bestandsflächen festgelegt.

### Biotopverlust

| Biototyp                       | Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> ) | Kompensations-<br>erfordernis | Abzug<br>verbleibender<br>Biotopwert | Korrekturfaktor für<br>Freiraumbeein-<br>trächtigungsgrad | Flächäquivalent<br>für Kompensation |
|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Brachfläche der<br>Dorfgebiete | 2.243                              | 1,0                           | -0,5                                 | 0,75  | 841,13                              |

**Gesamtfläche: 2.243                      Gesamteingriff: 841,13**

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auch eine Umnutzung von Flächen. Für den Bereich der Sondergebietsflächen werden sich die nicht versiegelten Bereiche als Gartenland (Biotopwert=0,5) entwickeln. Sofern der Bestandwert gleichartig ist (PGZ) wird nicht von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf ausgegangen. Ist der Bestandwert jedoch höherwertig, z.B. bei den dörflichen Brachflächen, besteht ein Kompensationserfordernis. Die späteren Gartenflächen übernehmen bzw. erhalten jedoch wichtige naturräumliche Funktionen. Deshalb wird bei der Bilanzierung das entsprechende Kompensationserfordernis um den verbleibenden Biotopwert minimiert.

Für die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der Planungsziele eine Parkanlage mit altem Baumbestand, Wiesenflächen und sehr extensiver Nutzung (Biototyp PPR) entsteht. Im Vergleich zur Bestandssituation wird deshalb ein gleichartiger Biotopwert erreicht und ein zusätzliches Kompensationserfordernis besteht nicht.

#### **Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen**

Entfällt aufgrund der Lage im bebauten Bereich.

#### **Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird, unter Berücksichtigung der Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen innerhalb des Umweltberichtes, nicht ausgegangen.

#### **Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

#### **Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

Der Bebauungsplan behandelt einen schon bebauten Bereich. Die hochbaulichen Anlagen existieren schon und das Gelände wird seit über 30

Jahren intensiv genutzt. Aus den benannten Gründen wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

**Zusammenstellung des Eingriffs**

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Versiegelung             | 616,13          |
| Biotopverlust            | 841,13          |
| <b>Gesamt Plangebiet</b> | <b>1.457,26</b> |

**Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

**Externe Kompensationsmaßnahme - Erstaufforstung**

Innerhalb des Plangebietes stehen keine geeigneten Flächen für eine naturschutzfachliche Aufwertung zur Verfügung. Deshalb ist der Eingriff durch externe Maßnahmen zu kompensieren. In Zusammenhang mit der Waldumwandlung sind Erstaufforstungen in einer Größenordnung von 8.000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 80 der Flur 1 in der Gemarkung Botelsdorf vorgesehen.

Für die Erstaufforstungsflächen werden entsprechend Punkt I.1 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Maßnahme im freien Landschaftsraum ausgeführt wird. Dementsprechend wird ein Leistungsfaktor von 1 verwendet.

Berechnung der Kompensationsflächenäquivalente der Maßnahme:

$$8.000 \text{ m}^2 \times 1 \times 1 = 8.000 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$$

**Bilanzierung**

| Bedarf (=Bestand)                                     | Planung  |
|---|--|
| Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:         | Kompensationsflächen-äquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus: |
| - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation      | - Maßnahmen der Biotopneuschaffung,  |
| <b>Gesamtbilanz</b>                                   |  |
| Flächenäquivalent (Bedarf)<br>1.457,26 m <sup>2</sup> | Flächenäquivalent Planung<br>8.000 m <sup>2</sup>                                  |

**Bemerkungen/Erläuterungen**

Die Kompensationsflächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 6.542,74m<sup>2</sup> größer als der benötigte Bedarf. Der Eingriff wird deshalb als vollständig kompensiert angesehen.

#### **4.13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt**

Zur Gewährleistung der Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum werden die vorhandenen Gehölzstrukturen als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang sind diese artgleich zu ersetzen.

In Zusammenhang mit der Waldumwandlung sind Erstaufforstungen vorgesehen dadurch werden die geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen. Die Maßnahme wird unter 4.12 des Umweltberichtes erläutert.

Zur Schonung der Insektenfauna sind entsprechende Beleuchtungen zu verwenden.

Die Maßnahmen sind als Festzungen im Text Teil B enthalten.

#### **5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe eine baurechtliche Regelung des Bestandes weiterhin aus.

Eine adäquate Nutzung der Ferienanlage würde dennoch voraussichtlich bestehen bleiben.

#### **6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Da die Flächen jedoch bereits bebaut sind, würde eine Alternativenbetrachtung der geplanten Bebauung auf anderen Standorten keine günstigeren Ergebnisse bringen.

#### **7. Zusätzliche Angaben**

##### **7.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Grundwasser, Boden und Luft lagen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Diese werden jedoch als nicht erforderlich angesehen. In Auswertung der Standortbedingungen im B-Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgüter, würden auch durch genaue Erfassungen keine veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

## **7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auch geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen zu erläutern.

Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze ist die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen zu beachten.

## **7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die betroffenen Flächen sind bereits entsprechend der Planungsziele bebaut und nehmen insgesamt einen nur geringen- mittleren Biotopwert ein.

Vorbelastungen bestehen aufgrund der Siedlungslage und der damit verbundenen anthropogenen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter.

Zusätzliche, Beeinträchtigungen auf Flora und Fauna sind durch die Anlage von Nebenanlagen und durch die indirekten Auswirkungen einer ganzjährigen Nutzung durch Tritt, Licht und Lärm zu erwarten. Für die Schutzgüter Mensch, Klima, Landschaft und Kultur- Sachgüter kommt es zu keinen bzw. keinen erheblichen Auswirkungen.

Auf Schutzzwecke oder Zielarten von Natura 2000 Schutzgebieten hat das Vorhaben keinen Einfluss.

**Teil 3 – Ausfertigung**

---

1. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warnow wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 07.10.2009.....

Warnow, den 30.07.2010

  
Kacprzyk  
Bürgermeister  
der Gemeinde Warnow



2. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Warnow  
durch das:

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

