

Gemeinde Warnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/11GV/2019-162				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 20.02.2019 Verfasser: G. Matschke				
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet "Zum Steinberg" hier: Billigung des Vorentwurfs					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
06.03.2019	Gemeindevertretung Warnow				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow bestätigt das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Zum Steinberg" in Warnow.
Das Plangebiet wird begrenzt:
 - im Norden durch den Weg Schiefmurschlag,
 - im Süden durch den Weg Bauertrift,
 - im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Westen durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke östlich des Häuslerberges bzw. das Grundstück Häuslerberg Nr. 4.
2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Warnow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan sind Flächen für die bauliche Entwicklung östlich der Straße am Häuslerberg als Wohnbauflächen und als gemischte Bauflächen (MD-Gebiete) dargestellt. Es handelt sich um Flächen im rückwärtigen Bereich des Häuslerberges zwischen dem Schiefmurschlag im Norden und der Bauertrift im Süden.

Die Gemeinde Warnow nimmt die Abwägung über den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die Behandlung der Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan zum Anlass, den Aufstellungsbeschluss für Flächen für eine Wohnbebauung rückwärtig der vorhandenen Bebauung östlich der Bebauung am Häuslerberg zu fassen. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt, um eine Bebauung für Wohnnutzungen im Bereich des Schulsteiges vorzubereiten. Die Bebauungsabsichten für diesen Bereich wurden bisher nicht umgesetzt. Deshalb hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der veränderten natürlichen Gegebenheiten und der veränderten Planungsabsichten die Aufstellung der 3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 1 vorbereitet. Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde die frühzeitige Offenlage im Zeitraum vom 22. November 2017 bis zum 22. Dezember 2017 durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit. Aus Sicht der Gemeinde ist es nunmehr zwingend erforderlich, Grundstücke für eine Bebauung vorzubereiten, die auch verfügbar sind. Hierfür ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gelangt, dass sie möglichst die ihr zur Verfügung stehenden Flächen für eine Bebauung vorbereitet und dafür andere anderweitige Flächen, die bisher nicht umgesetzt wurden und deren Realisierung derzeit nicht absehbar ist, zurückstellt. In diesem Zusammenhang wird die Abgrenzung des Geltungsbereiches für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 reduziert. Damit wird das gemeindliche Konzept um die Flächen unmittelbar am Schulsteig begrenzt und nur die der Gemeinde verfügbaren Flächen werden in die Bebauungsabsicht einbezogen. In gleichem Zusammenhang sollen die Flächen, die durch die Gemeinde nicht mehr genutzt werden, im Flächennutzungsplan entsprechend zurückgenommen werden.

Zur Realisierung ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Flächen für die Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung hat die Gemeinde Warnow den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ gefasst.

Hier sollen Grundstücke unter Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturen für die Bebauung vorbereitet werden. Die Flächen sind bisher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan noch als MD-Gebiete dargestellt. Eine Änderung der MD-Gebiete ist durch die Gemeinde im Entwicklungskonzept vorgesehen, da ein Landwirt in dem Bereich nicht vorhanden ist. Im gleichen Zuge sollen die Wohnbauflächen um den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow (in Aufstellung) im Flächennutzungsplan ergänzt werden. Es ist beabsichtigt Grundstücke unmittelbar am vorhandenen, teilweise bereits befestigten und teilweise unbefestigten Weg vorzubereiten und in erster und zweiter Reihe zu erschließen. Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan im Zuge der weiteren Aufstellung abstimmen und zunächst die Abstimmung mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen aufgrund des Aufstellungsbeschlusses fassen. Der Bedarf an Wohngrundstücken für den absehbaren Bedarf kann abgesichert werden.

Die Gemeinde Warnow fasste den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ für Flächen östlich der rückwärtigen Bebauung am Häuslerberg. Die Flächen werden begrenzt:

- im Norden durch den Weg Schiefmurschlag,
- im Süden durch den Weg Bauerntrift,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke östlich des Häuslerberges bzw. das Grundstück Häuslerberg Nr. 4.

Das Planungsziel ist die Vorbereitung von Grundstücken für die Bebauung mit Einzelhäusern.

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren, im Regelverfahren aufzustellen.

Die Planungsanzeige der Gemeinde Warnow zu den Zielen und Absichten für die Aufstellung des Bauleitplanes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 04.10.2018 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 19.10.2018 vor. Die Stellungnahme wird dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt (Stellungnahme vom 19.10.2018). Im Rahmen der Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass aufgrund der Rücknahme von 17 Baugrundstücken aus dem Bebauungsplan Plan Nr. 1 die Bereitstellung von 12 Baugrundstücken im Rahmen des Bebauungsplanes Planes Nr. 5 somit raumordnerisch mitgetragen wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1 noch vom Schulsteig erschlossen werden, auch weiterhin für die Entwicklung der Wohnbebauung am Gemeindezentrum genutzt werden können. Die Differenz zwischen 17 und 12 Wohngrundstücken behält sich die Gemeinde Warnow für die Entwicklung vor; möglicherweise auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 unter Beachtung der jeweils zu berücksichtigenden Grundstücksgrößen.

Das städtebauliche Konzept für den Vorentwurf wird unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäß Aufstellungsbeschluss bestätigt. Es ist vorgesehen, vom Häuslerberg zwei Zufahrten, über den „Schiefmurschlag“ und die „Bauerntrift“ zu nutzen. Dabei ist die grundsätzliche Absicht, die neue Erschließungsstraße, die die Grundstücke und hinter liegende Grundstücke anbinden soll, in der Einbahnrichtung zu befahren. Die Richtung wird in Abhängigkeit von den Fahrbahn- und Sichtverhältnissen im Zuge der Realisierung und Umsetzung des Vorhabens festgelegt.

Die Entwässerung soll unter Inanspruchnahme des östlich gelegenen Biotops und Ableitung in den Vorfluter in Richtung Schulsteig erfolgen. Somit bestehen Voraussetzungen für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz sollen durch Aufwertungen im Bereich des Biotops und ggf. grabenbegleitend erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Mittel für den B-Plan Nr. 5 finden im Rahmen der Haushaltsplanung 2019/20 Berücksichtigung.

Anlage/n:

- Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 19.10.2018
- Vorentwurf Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 5
- Vorentwurf Teil B-Text B-Plan Nr. 5
- Vorentwurf Begründung B-Plan Nr. 5

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Rd	WV	Eilt	1754
Amt Grevesmühlen-Land	Stadt Grevesmühlen	Eingegangen	
Für die Gemeinde Warnow		23. Okt. 2018	
Rathausplatz 1			
23936 Grevesmühlen			
Egm	HA	KÄ	BA
			●A

Bearbeiterin: Jana Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-110/18
Datum: 19.10.2018

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

Landesplanerische Hinweise zur Aufstellung des B-Plans Nr. 5 „Zum Steinberg“ der Gemeinde Warnow

Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gem. § 17 bzw. § 20 LPIG

Ihr Schreiben vom: 04.10.2018 (Posteingang: 04.10.2018)

Sehr geehrte Frau Matschke,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung haben der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“ mit einer kurzen Erläuterung zum Vorhaben, die Planunterlagen zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Am Schulsteig“ bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand Juni 2017) sowie ein Abwägungsbeschluss mit Planzeichnung des erneut geänderten Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 (Stand Juli 2018) vorgelegen.

Seit 2006 verfügt die Gemeinde Warnow über die Satzung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 1. Vorgesehen war hier die Bereitstellung von ca. 27 Grundstücken für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Da bisher jedoch keine Umsetzung der Bebauungsabsichten erfolgte bzw. die Realisierung aufgrund fehlender Eigentumsvoraussetzungen zurückgestellt wurde, hat die Gemeinde aufgrund geänderter Planungsabsichten die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 vorbereitet. Diese sieht, mit Stand der Unterlagen vom 28. Juni 2017, eine Reduzierung des Geltungsbereichs und eine damit verbundene Rücknahme von zu-

Anschrift:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

nächst 8 Baugrundstücken vor. Mit dem Abwägungsbeschluss vom 19. Juli 2018 ist nun eine weitere Reduzierung um 9 Baugrundstücke vorgesehen. Damit erfolgt eine Begrenzung auf die Flächen unmittelbar am Schulsteig, so dass nunmehr ausschließlich gemeindeeigene Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden, um eine zeitnahe Realisierung gewährleisten zu können.

Die 17 Baugrundstücke, die im Rahmen der 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 zurückgenommen werden, sollen nun im B-Plan Nr. 5 eingesetzt werden. Die Gemeinde Warnow beabsichtigt somit, für den Standort am Steinberg die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vorbereitung von Wohngrundstücken zu schaffen. Dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ist zu entnehmen, dass die Bereitstellung von rd. 12 Baugrundstücken vorgesehen ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow ist die im Rahmen des B-Plans Nr. 5 für eine Bebauung vorgesehene Fläche derzeit als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB anzupassen. Die Gemeinde Warnow sieht im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans zudem eine Rücknahme der Wohnbaufläche im Bereich des Schulsteigs vor.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Warnow befindet sich gem. RREP WM im strukturschwachen Ländlichen Raum. Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort gemäß LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Da das Vorhaben keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nimmt, werden die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt.

Gemäß Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM sollen in den strukturschwachen Ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Das Vorhaben kann zudem mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM, wonach neue Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage auszuweisen sind, in Übereinstimmung gebracht werden.

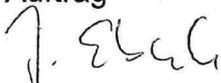
Gem. den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Im Rahmen der 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 wurde der erhöhte Eigenbedarf bereits nachgewiesen. Aufgrund der Rücknahme von 17 Baugrundstücken aus dem B-Plan Nr. 1 wird die Bereitstellung von 12 Baugrundstücken im Rahmen des B-Plans Nr. 5 somit raumordnerisch mitgetragen.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

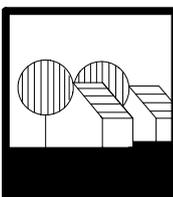
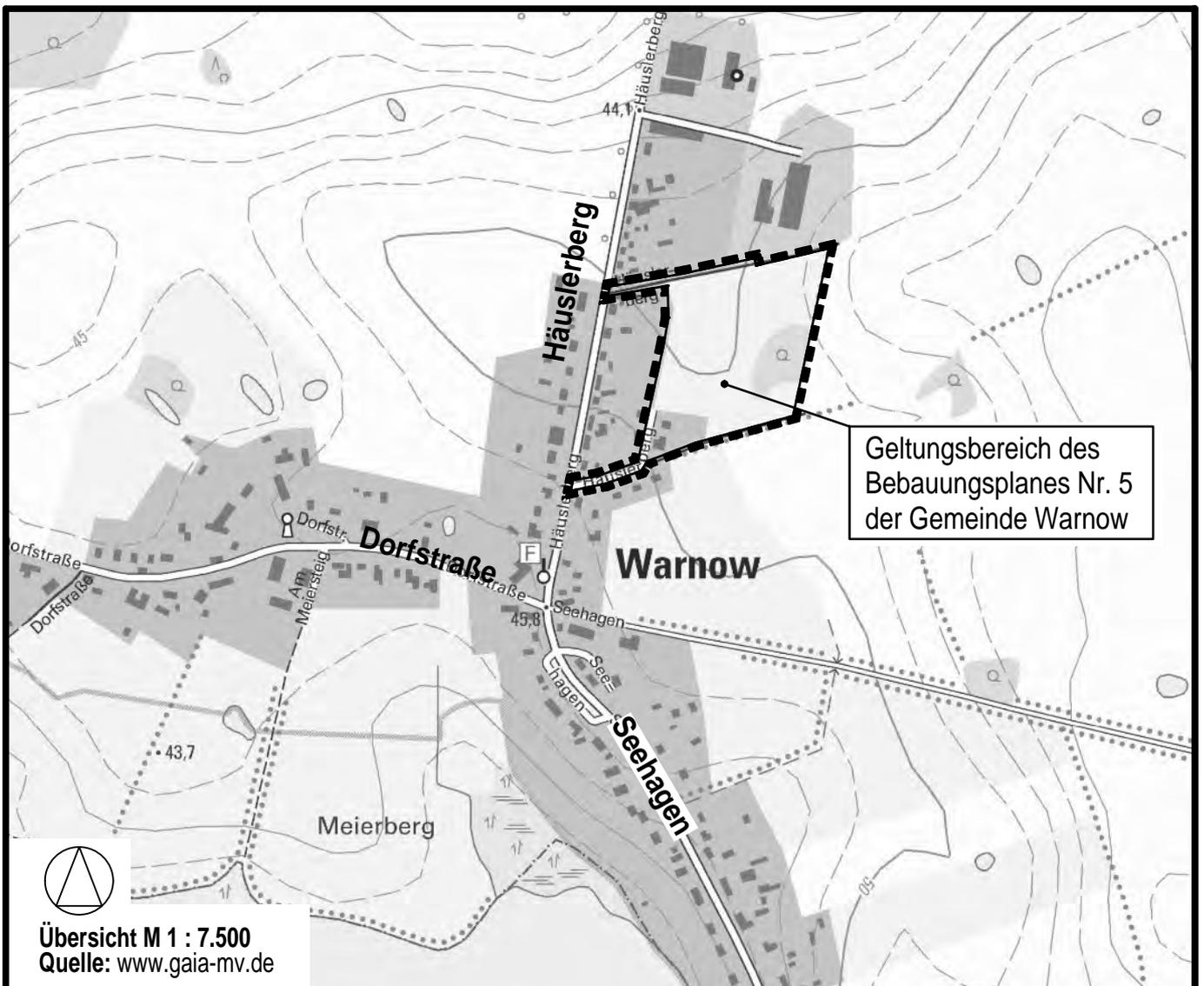
Im Auftrag



Jana Eberle

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "ZUM STEINBERG" STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: März 2019

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

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

LAGE AUF DEM LUFTBILD

Quelle: www.gaia-mv.de

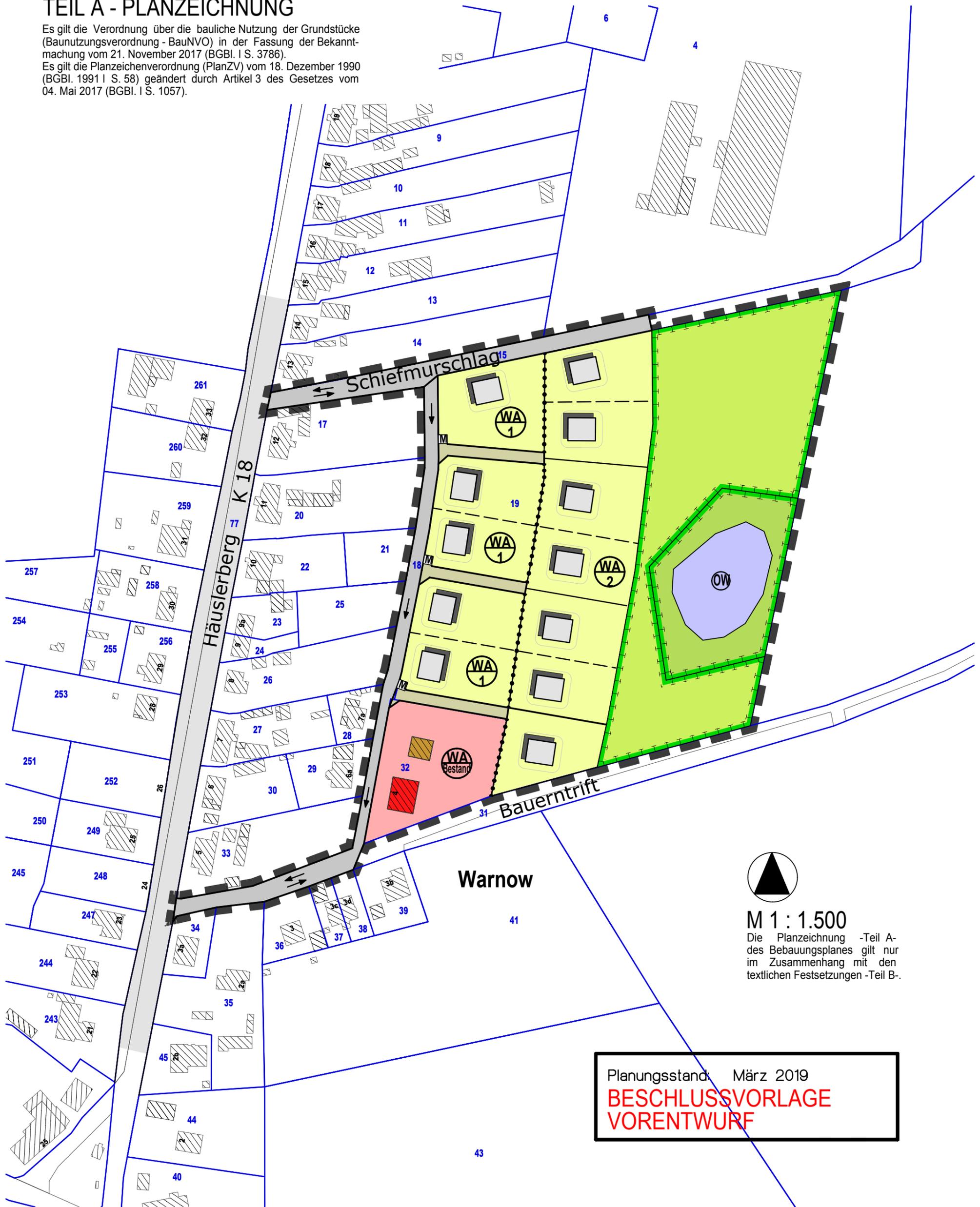


Planungsstand: März 2019
BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

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

STÄDTEBAULICHES KONZEPT TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



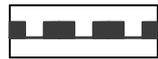
M 1 : 1.500

Die Planzeichnung -Teil A-
des Bebauungsplanes gilt nur
im Zusammenhang mit den
textlichen Festsetzungen -Teil B-.

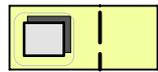
Planungsstand: März 2019
BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

LEGENDE

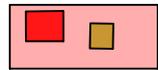
Städtebauliches Konzept



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5



WA-Gebiete (gem. § 4 BauNVO) geplante Wohngrundstücke mit Gebäude / mögliche Grundstücksgrenze



vorhandene Bebauung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

0,30

Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,30, als Höchstmaß

TH_{max} 4,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 9,50m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

o

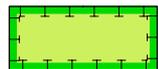
Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

DN 25° - 38°

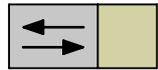
Dachneigung (DN)



Fläche für Maßnahmen



Fläche für Maßnahmen und Oberflächenwasserrückhaltung (OW)



geplante Straßenfläche mit Kennzeichnung der Fahrriichtung



vorhandene Hauptstraße ("Häuslerberg")

M

Platz für Abfallbehälter

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA 1	WA 2
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,30	0,30
Bauweise		
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,50m	TH _{max} 4,50m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,50m	FH _{max} 9,50m
Dachneigung	DN 38° - 46°	DN 25° - 38°

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET „ZUM STEINBERG“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude für Personen, mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Warnow (Dauerwohnung),
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne § 13a BauNVO) unzulässig.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

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

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Für die Baugebiete wird der untere Bezugspunkt im weiteren Planverfahren nach Vorlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes durch den ÖBVI festgelegt (Entwurfsphase).
- 3.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 DÄCHER

- 1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 46° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach

der Hauptgebäude. Die an der zukünftigen Erschließungsstraße gelegenen Gebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 38° aufweisen. In den Grundstücken in der zweiten Reihe darf die Dachneigung maximal 38° betragen.

- 1.1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Dacheindeckung mit Reet ist unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.
- 1.1.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

1.2 AUSSENWÄNDE

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

1.3. WERBEANLAGEN

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

2. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schnitthecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden der Sicht zu entziehen.

3. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Diese Einfriedungen sind als Holzlattenzaun aus senkrecht stehenden Latten, als Zaun aus Metallstäben oder als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch mit dahinterliegendem Zaun zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen sind unzulässig.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine

Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25b und § 9 Abs. 1a BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzungen werden im Rahmen der Planaufstellung gemäß Erfordernis ergänzt (Entwurfsbearbeitung).

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Weitere Festsetzungen werden im Rahmen der Planaufstellung gemäß Erfordernis ergänzt (Entwurfsbearbeitung).

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Festsetzungen werden im Rahmen der Planaufstellung gemäß Erfordernis ergänzt (Entwurfsbearbeitung).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

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

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

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße so bereit zu stellen, dass eine ungehinderte Entsorgung möglich ist. An der Anbindung der Stichwege an die öffentliche Straße sind hier entsprechend Flächen vorzusehen.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

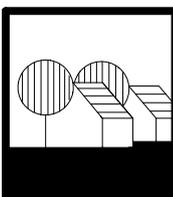
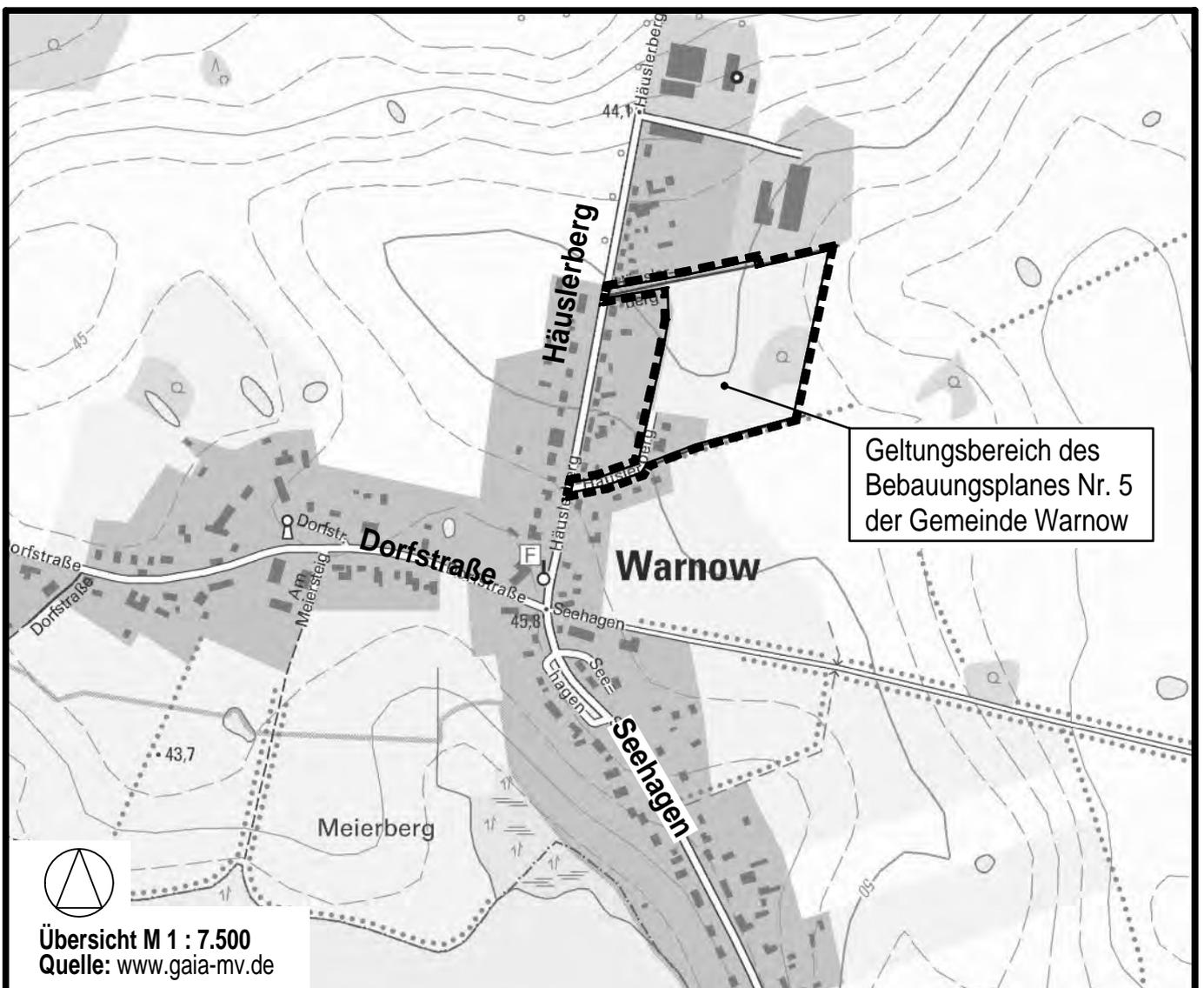
Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg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

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

BEGRÜNDUNG

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: März 2019

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Plangrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	5
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1 Übergeordnete Planungen	7
4.2 Flächennutzungsplan	9
4.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5.2 Naturräumlicher und baulicher Bestand	10
6. Planverfahren	11
7. Planungsziele	11
7.1 Planungsziel	11
7.2 Städtebauliches Konzept	11
8. Inhalt des Bebauungsplanes	11
8.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.3 Höhenlage	13
8.4 Bauweise	13
8.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	13
8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
9. Örtliche Bauvorschriften	13
9.1 Dächer	13

9.2	Außenwände	14
9.3	Werbeanlagen	14
9.4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	14
9.5	Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	14
9.6	Ordnungswidrigkeiten	15
10.	Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhaltungsgebote	15
10.1	Grünflächen	15
10.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
10.3	Bindungen für Beplanungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
11.	Verkehrliche Erschließung	16
12.	Ver- und Entsorgung	16
12.1	Wasserversorgung	16
12.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	16
12.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	16
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	16
12.5	Energieversorgung	16
12.6	Telekommunikation	17
12.7	Abfallentsorgung	17
13.	Flächenbilanz	17
14.	Nachrichtliche Übernahmen	17
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	17
15.	Hinweise	17
15.1	Bodenschutz	17
15.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	18
15.3	Munitionsfunde	18
15.4	Gewässerschutz	18
15.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	18
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	19
1.	Anlass und Aufgabenstellung	19
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	19
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	19
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	19
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19

5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	19
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	19
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	19
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	19
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	19
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	20
8.	Zusätzliche Angaben	20
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	20
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	20
9.	Zusammenfassung	20
10.	Quellenangabe	20
TEIL 3	Ausfertigung	21
1.	Beschluss über die Begründung	21
2.	Arbeitsvermerke	21
3.	Anlage	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Übersichtsplan Plangeltungsbereich Quelle: geoPortal MV 2019	5
Abb. 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg für die Ortslage Warnow	8
Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	9
Abb. 4: Internationale Schutzgebiete im Umkreis der Ortslage Warnow	10

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

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 629 Einwohner (Stand 31.12.2015).

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 Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung. Die Gemeinde Warnow wird von der Landwirtschaft geprägt. In der Gemeinde wird eine ausgewogene Entwicklung von Gewerbebetrieben, landschaftlichen Betrieben sowie Tourismus angestrebt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Weg Schiefmurschlag,
- im Süden durch den Weg Bauertrift,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke östlich des Häuslerberges bzw. das Grundstück Häuslerberg Nr. 4.

Die Flächen sind jeweils an die Straße am Häuslerberg verkehrlich angebunden. Das Planungsziel ist die Vorbereitung von Grundstücken für die Bebauung mit Einzelhäusern.

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren, im Regelverfahren aufzustellen.

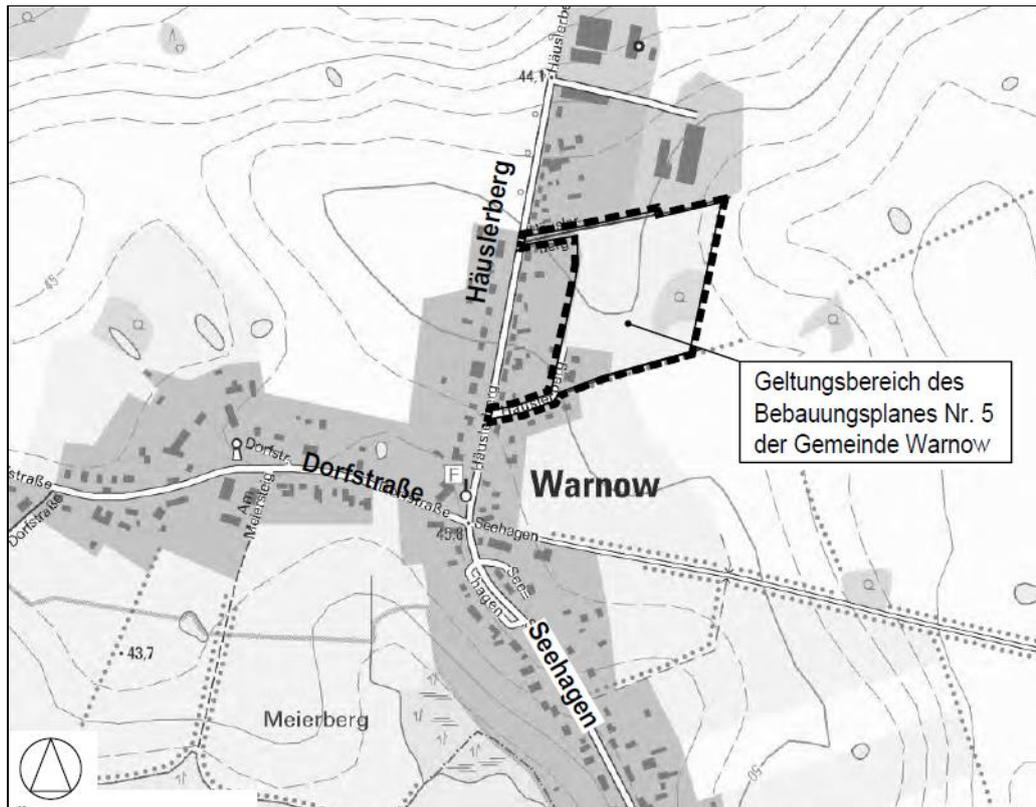


Abb. 1: Übersichtsplan Plangeltungsbereich Quelle: geoPortal MV 2019

2.2 Plangrundlage

Zukünftig wird als Plangrundlage ein amtlicher Lage- und Höhenplan (Lagebezugssystem ETRS89/ UTM 33, Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN)) verwendet. Derzeit dient die ALK als Grundlage.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Zum Planstand Vorentwurf erfolgt die Darstellung des städtebaulichen Konzeptes.

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung

des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Flächen für die Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung hat die Gemeinde Warnow den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ gefasst.

Hier sollen Grundstücke unter Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturen für die Bebauung vorbereitet werden. Die Flächen sind bisher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan noch als MD-Gebiete dargestellt. Eine Änderung der MD-Gebiete ist durch die Gemeinde im Entwicklungskonzept vorgesehen, da ein Landwirt in dem Bereich nicht vorhanden ist. Im gleichen Zuge sollen die Wohnbauflächen um den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow (in Aufstellung) im Flächennutzungsplan ergänzt werden. Es ist beabsichtigt Grundstücke unmittelbar am vorhandenen, teilweise bereits befestigten und teilweise unbefestigten Weg vorzubereiten und in erster und zweiter Reihe zu erschließen. Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan im Zuge der weiteren Aufstellung abstimmen und zunächst die Abstimmung mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen aufgrund des Aufstellungsbeschlusses fassen. Der Bedarf an Wohngrundstücken für den absehbaren Bedarf kann abgesichert werden.

Die Planungsanzeige der Gemeinde Warnow zu den Zielen und Absichten für die Aufstellung des Bauleitplanes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 04.10.2018 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 19.10.2018 vor. Die Stellungnahme wird dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt (Stellungnahme vom 19.10.2018). Im Rahmen der Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass aufgrund der Rücknahme von 17 Baugrundstücken aus dem Bebauungsplan Plan Nr. 1 die Bereitstellung von 12 Baugrundstücken im Rahmen des Bebauungsplanes Planes Nr. 5 somit raumordnerisch mitgetragen wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1 noch vom Schulsteig erschlossen werden, auch weiterhin für die Entwicklung der Wohnbebauung am Gemeindezentrum genutzt werden können. Die Differenz zwischen 17 und 12 Wohngrundstücken behält sich die Gemeinde Warnow für die Entwicklung vor; möglicherweise auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 unter Beachtung der jeweils zu berücksichtigenden Grundstücksgrößen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

Die Gemeinde Warnow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen Land verwaltet. Gemäß den übergeordneten Planungen liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum. Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Die Entwicklung der Gemeinde ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten (4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM), was mit dieser Planung erfolgt. Der geplante Wohnstandort schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an und erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen insbesondere an die Lagen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Dies dient der Stärkung der Gemeinde und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

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

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

Die Belange der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Warnow entsprechen den landesplanerischen Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V vom 27. Mai 2016. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortslage erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen in Angrenzung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung. Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung am 19.10.2018 mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der Reduzierung von Flächen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 5 zugestimmt wird.

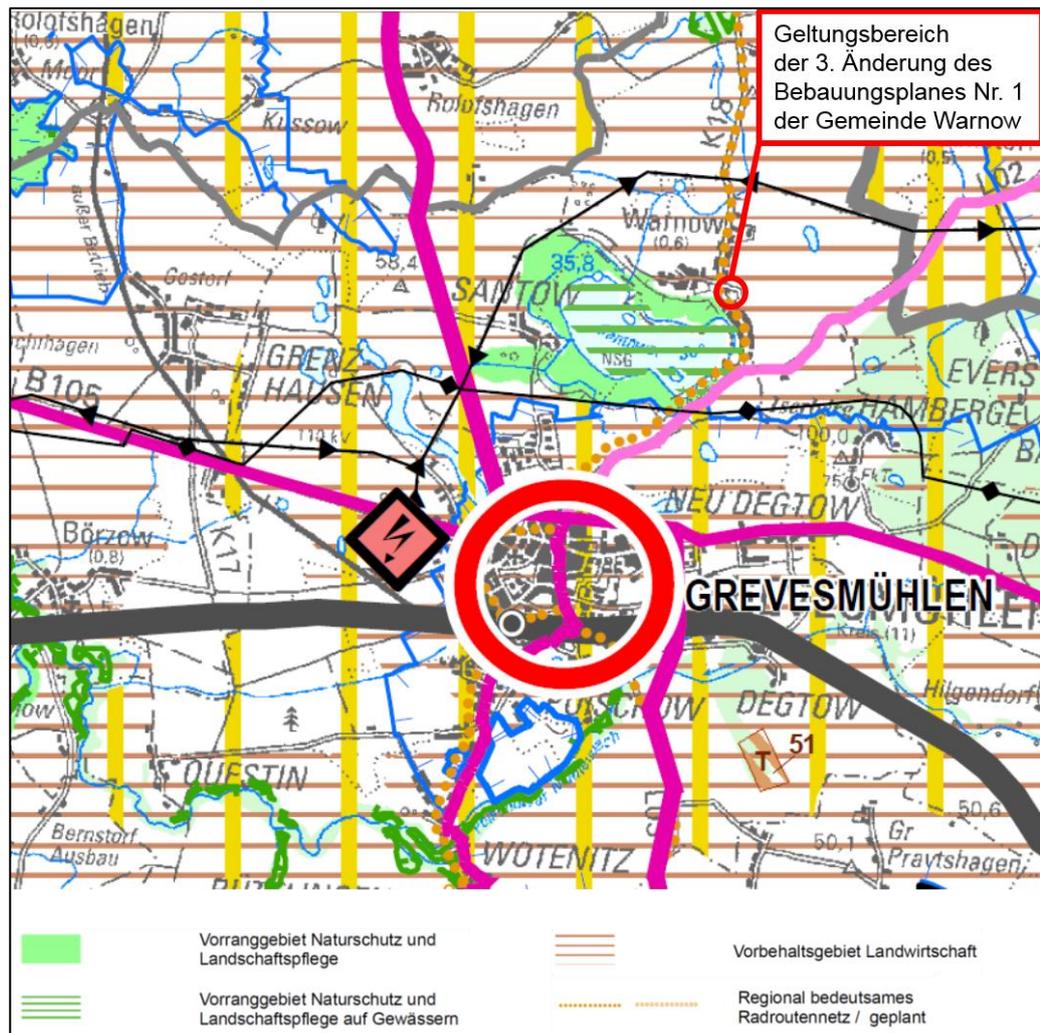


Abb. 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg für die Ortslage Warnow

Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

In dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow getroffen:

- Hinsichtlich des Bodenpotentials sind Lehme/Tieflehme (grundwasserbestimmt und/oder staunäß, > 40% hydromorph) mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung dargestellt.
- Die Grundwasserneubildung hat in dem Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine mittlere Bedeutung (Durchschnitt: 10-15% Versickerung des Niederschlages). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine sehr hohe Bedeutung mit mehr als 10.000 m³/d.
- Das Landschaftsbildpotential wird mit gering bis mittel bewertet.
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege für das Natur- und Landschaftserleben.
- Der terrestrische Naturraum wird durch die Endmoräne charakterisiert.

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung, September 2008) werden für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow keine Aussage getroffen: Dem Vorhaben stehen keine Zielsetzungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburgs entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warnow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zur Umsetzung der Planziele ist eine Ergänzung der Flächen des Flächennutzungsplanes notwendig. In diesem Zusammenhang werden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, reduziert. Ebenso erfolgt eine deklaratorische Anpassung von Flächen innerhalb der Ortslage. Als MD-Gebiet ausgewiesene Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen dargestellt.

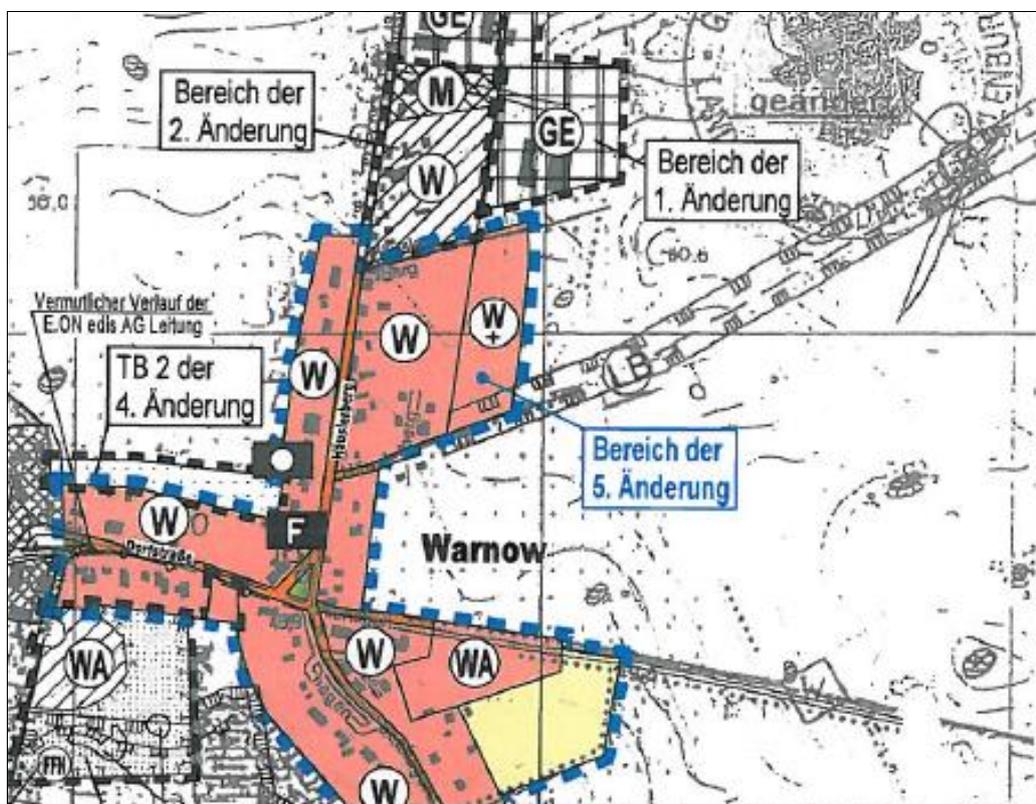


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Es befinden sich europäische Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens. Das FFH-Gebiet „Santower See“ (DE 2133-301) befindet sich etwa 300m südwestlich des Plangebiets. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung in Angrenzung an das FFH-Gebiet sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Das FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303) befindet sich in ca. 1,30 km Entfernung.



Abb. 4: Internationale Schutzgebiete im Umkreis der Ortslage Warnow
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Gesetzlich geschützte Biotope sind auf der östlichen Teilfläche des Plangebietes vorhanden. Die Flächen sollen für die Aufnahme und Ableitung des Regenwassers genutzt werden.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen, für der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt wird, sind nur teilweise im Flächennutzungsplan als Bauflächen enthalten. Eine Anpassung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Flächen für die Landwirtschaft werden als Wohnbauflächen ausgewiesen; ebenso werden Teilflächen des Dorfgebietes als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Einbeziehung des Biotops im östlichen Anschluss erfolgt im weiteren Planverfahren zur Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Sobald die Vermessung hier vorliegt, werden die Zielsetzungen präzisiert und die Flächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes detailliert behandelt. Nach Süden ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Die Flächen sollen ebenso als Flächen für Ausgleich und Ersatz herangezogen werden.

5.2 Naturräumlicher und baulicher Bestand

Die Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, sind teils durch Lagerung von landwirtschaftlichem Gerät vorgeprägt. Die Flächen sind teilweise als Wiesenflächen intensiv genutzt worden. Lediglich, die im östlichen Anschluss befindlichen Flächen, zum Biotop hin, sind als intensive Wiesenflächen auch von der Landwirtschaft her genutzt worden.

Hinsichtlich des baulichen Bestandes ist der nördlich gelegene Landwirtschaftsbetrieb, der eine Umwandlung zum Gewerbebetrieb erfährt, zu beachten. Die Zufahrt zu diesem Betrieb erfolgt aus nördlicher Richtung

unabhängig von der Zufahrt zum Baugebiet. Für das Baugebiet sind zweifach Anbindungen an die Straße am Häuslerberg vorgesehen. Hier sind die beengten Verhältnisse zu berücksichtigen.

6. Planverfahren

Die Gemeinde Warnow hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 15.08.2018 gefasst. Aufgrund der Planungsanzeige vom 04.10.2018 ist die Landesplanerische Stellungnahme vom 19.10.2018 erfolgt.

Die Zielsetzung des Planes wird unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes befürwortet, um insbesondere Einheimischen die Möglichkeit der Neubebauung und Ansiedlung zu geben.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

Planungsziel ist die Vorbereitung eines Wohnstandortes unter Berücksichtigung vorhandener Infrastruktur. Die verkehrliche Anbindung ist zweifach über die Straße am Häuslerberg vorgesehen. Es ist beabsichtigt Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern vorzubereiten.

Die Planungsziele gemäß Aufstellungsbeschluss sind wie folgt benannt, die Planungsziele bestehen in

- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Vorbereitung von Wohngrundstücken innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes,
- der Regelung zu den Anforderungen der Verkehrs- und sonstigen Infrastruktur,
- der Regelung der Anforderungen an Ausgleich und Ersatz.

Der Flächennutzungsplan ist auf die veränderten Planungsziele der Gemeinde anzupassen

7.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde sieht ein städtebauliches Konzept mit der zweifachen Anbindung an die Straße am Häuslerberg vor. Es ist eine Erschließungsstraße als Einbahnstraße vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung ist im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes mit konkreter Vermessung zu überprüfen. Auswirkungen auf private Grundstücke sind zu untersuchen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

8.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude für Personen, mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Warnow (Dauerwohnung),
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 8.1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne § 13a BauNVO) unzulässig.
- 8.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 8.1.4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.
- Anlagen für Verwaltung,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

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

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

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

8.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Baugebiete wird der untere Bezugspunkt im weiteren Planverfahren nach Vorlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes durch den ÖBVI festgelegt (Entwurfsphase).

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

8.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

8.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

9. Örtliche Bauvorschriften

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

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

9.1 Dächer

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 46° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude. Die an der zukünftigen Erschließungsstraße gelegenen Gebäude müssen eine Dachneigung von

mindestens 38° aufweisen. In den Grundstücken in der zweiten Reihe darf die Dachneigung maximal 38° betragen.

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

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

9.2 Außenwände

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

9.3 Werbeanlagen

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

9.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schnithecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden der Sicht zu entziehen.

9.5 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Diese Einfriedungen sind als Holzlattenzaun aus senkrecht stehenden Latten, als Zaun aus Metallstäben oder als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch mit dahinterliegendem Zaun zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen sind unzulässig.

**9.6 Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO)**

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

10. Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25b und § 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festsetzungen werden im Rahmen der Planaufstellung gemäß Erfordernis ergänzt (Entwurfsbearbeitung).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Weitere Festsetzungen werden im Rahmen der Planaufstellung gemäß Erfordernis ergänzt (Entwurfsbearbeitung).

10.3 Bindungen für Beplanungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Festsetzungen werden im Rahmen der Planaufstellung gemäß Erfordernis ergänzt (Entwurfsbearbeitung).

11. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße am Häuslerberg verkehrlich an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Innerhalb wird eine Fläche als verkehrsberuhigter Bereich im Einrichtungsverkehr vorgesehen.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Warnow erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die technischen Anschlussbedingungen und-möglichkeiten für die Wasserversorgung des Plangebietes sind mit dem ZVG im weiteren Verfahren abzustimmen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

12.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Warnow erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die technischen Anschlussbedingungen und-möglichkeiten für die Abwasserentsorgung des Plangebietes sind mit dem ZVG im weiteren Verfahren abzustimmen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

12.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Für das Plangebiet sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Es ist eine hydraulische Untersuchung durchgeführt worden, die die Ableitung in südliche Richtung für das anfallende Oberflächenwasser vorsieht. Über Rückhaltung im östlich angrenzenden Biotop soll das Oberflächenwasser gedrosselt werden und das schadlos abgeleitet werden.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Brandschutzbelange zu beachten. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löszeit) anzugeben, die von der Gemeinde Warnow sicherzustellen ist. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen Vereinbarungen zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Gemeinde Warnow zur Nutzung von Hydranten für die Sicherung der Löschwasserbereitstellung. Die Nutzung der vorhandenen Hydranten bzw. die Errichtung von weiteren Hydranten ist im weiteren Planverfahren abschließend darzustellen. Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Löschwasserbereitstellung werden in den Entwurfsunterlagen ergänzt.

12.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Warnow wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind

rechtzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen und und in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

12.6 Telekommunikation

Die Gemeinde Warnow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Im Zuge der Erschließungsplanung sind detaillierte Abstimmungen mit der Deutschen Telekom AG zu führen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

12.7 Abfallentsorgung

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

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 besitzt eine Größe von ca. 3,42 ha. Es ergibt sich somit folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Baugebietsflächen Allgemeines Wohngebiet WA	17.500,0
Verkehrsflächen	3.850,0
Maßnahmenflächen inkl. Regenwasserrückhaltung	12.850,0
Gesamtfläche des Plangebietes	34.200,0

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

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

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

15. Hinweise

15.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete

Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg–Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

15.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

15.4 Gewässerschutz

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

15.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen

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

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Der Begründung sind gemäß § 2a Nr. 2 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Gemeinde Warnow stimmt die Anforderungen an die Umweltbelange ab. Es ist durchaus noch beabsichtigt, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Ungeachtet dessen werden die Anforderungen wie für den Umweltbericht hier zur Abstimmung im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs aufgenommen.

1. **Anlass und Aufgabenstellung**
2. **Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**
3. **Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**
4. **Schutzgebiete und Schutzobjekte**
5. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 5.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**
 - 5.1.1 Bewertungsmethodik
 - 5.1.2 Vorbelastungen
 - 5.2 **Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**
 - 5.3 **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Zur Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange erfolgen Überprüfungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Die Ergebnisse werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.
 - 5.4 **Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**
 - 5.4.1 Gesetzliche Grundlagen
 - 5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen
 - 5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung
 - 5.4.4 Gesamtbilanzierung
 - 5.5 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

6. **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**
7. **Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**
8. **Zusätzliche Angaben**
 - 8.1 **Hinweise auf Kenntnislücken**
 - 8.2 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**
9. **Zusammenfassung**
10. **Quellenangabe**

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Steinberg“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow am gebilligt.

Warnow, den.....

(Siegel)

.....
Kacprzyk
Bürgermeister
der Gemeinde Warnow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Warnow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

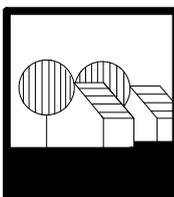
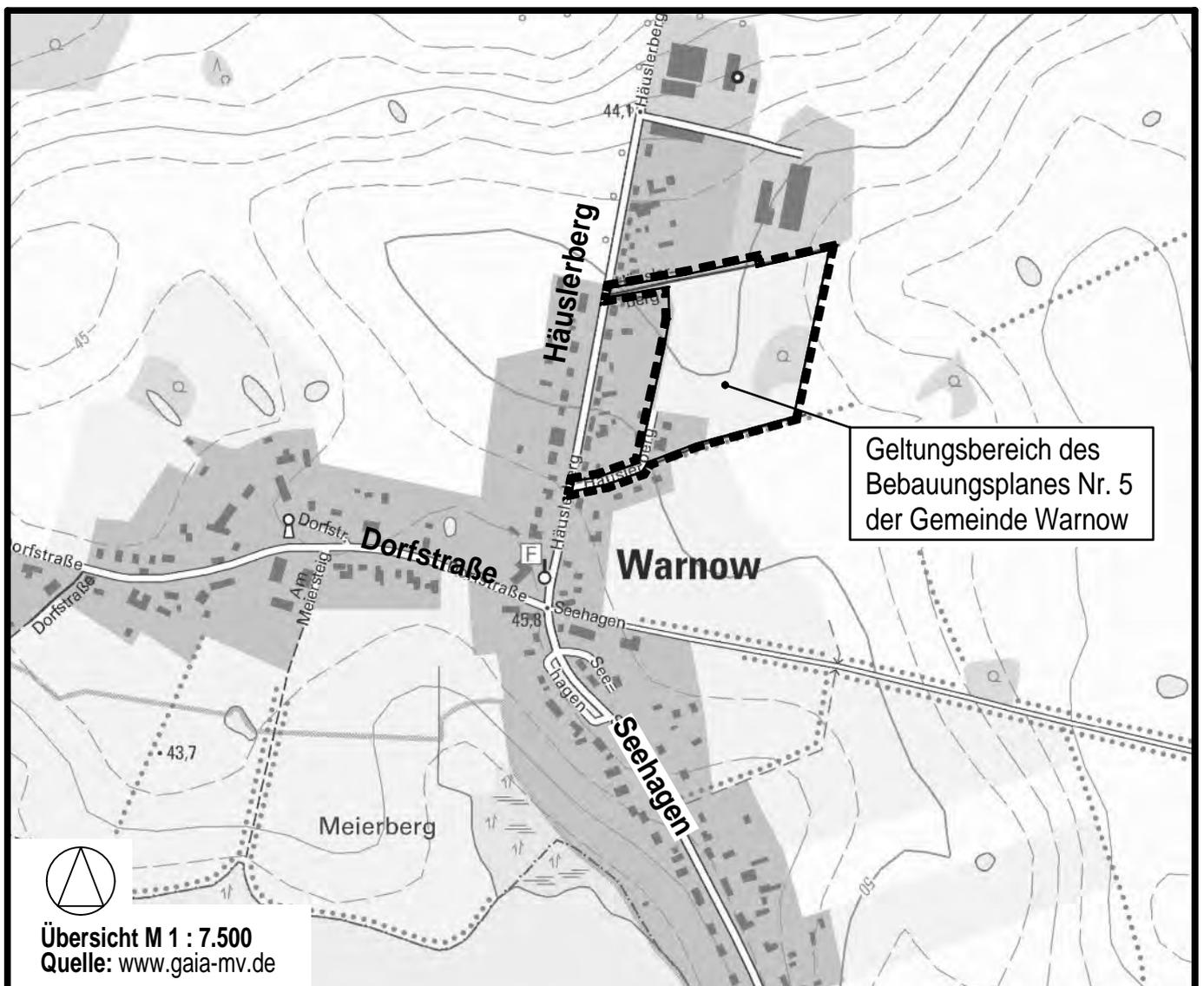
3. Anlage

Als Anlage ist dieser Begründung eine Bestandsdokumentation beigelegt.

BEGRÜNDUNG

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

Bestandsdokumentation



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: März 2019

Luftbild: Warnow B-Plan Nr. 5
„Zum Steinberg“



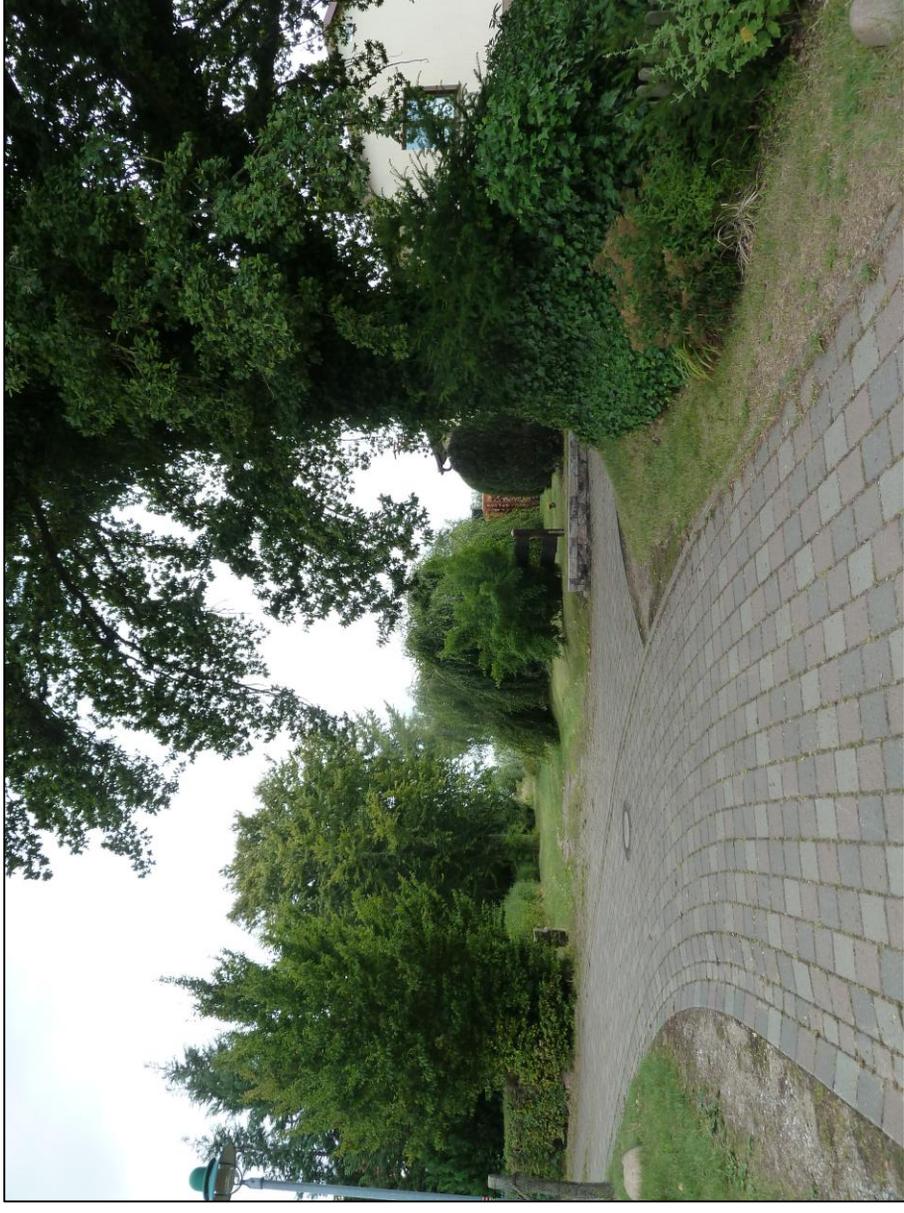
Biotop- und Nutzungstypen: Warnow B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“ (Stand: 1991)



Gesetzlich geschützte Biotope:
Warnow B-Plan Nr. 5 „Zum
Steinberg“ (Stand: 2015)



Warnow B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“: Zufahrtssituation Süd



Warnow B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“: Zufahrtssituation Süd



Warnow B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“: Zufahrtssituation Nord



Warnow B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“: Zufahrtssituation Nord



Warnow B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“: Plangebiet



Bestand im Plangebiet



Trennung des Bestandes von der Entwicklungsfläche
durch Nadelgehölze

Warnow B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“: Plangebiet



Blick von Südwesten auf das Plangebiet
östlich des Bestandes



Blick von Südwesten auf das Plangebiet
nördlich des Bestandes

Warnow B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“: Plangebiet



Blick von Norden auf das Plangebiet



weiterer Blick von Norden auf das Plangebiet

Warnow B-Plan Nr. 5 „Zum Steinberg“: geschützte Biotope



Naturnahe Feldhecke



Stehendes Kleingewässer mit Ufervegetation