

Gemeinde Warnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/11GV/2020-205				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 05.08.2020 Verfasser: Bichbäumer, Sandra				
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet "Zum Steinberg" Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
19.08.2020	Gemeindevertretung Warnow				

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Zum Steinberg“ 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.und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Warnow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hatte auf ihrer Sitzung am 15.08.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ gefasst. Der Beschluss wurde in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht. In ihrer Sitzung am 18.12.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow beschlossen, dass am 15.08.2018 eingeleitete Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weiterzuführen. Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg“ wird nach den Bestimmungen des § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, aufgestellt; § 13a BauGB gilt entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird, § 4c ist nicht anzuwenden.

Mit dem Plan wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 21.01.2020 bis einschließlich 04.02.2020 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Haus 2, 1. OG, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen während der Öffnungszeiten und darüber hinaus nach vorheriger Terminvereinbarung unterrichtet.

Die Gemeinde hat die Zielsetzungen für den Bebauungsplan dargestellt.

Unter Berücksichtigung der Beteiligung mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes im Vorfeld hat die Gemeinde Warnow ihre Zielsetzungen überarbeitet und überprüft.

Der Geltungsbereich wurde entsprechend der Anforderung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB so gelegt, dass ein Übergang von der bebauten Ortslage in den Außenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gegeben ist. Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt und erweitert werden.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Vorhabens wurden die Belange mit dem nördlich gelegenen Gewerbebereich abgeprüft. Die Rechtslage für den gewerblich genutzten Bereich wird mit dem Landkreis geklärt. Unabhängig davon wurden die Belange des Schallschutzes geprüft und die Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des Wohngebietes und einer Sicherung von gewerblichen Einrichtungen (wie, das wird noch geklärt) kann hergestellt werden. Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich und sind zukünftig bei Planungsverfahren für das Gewerbegebiet und Ansiedlungsverfahren zu beachten.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden überprüft.

Die angrenzenden Biotope werden nicht direkt berührt, sondern sind mittelbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Vorflut nach Süden (die Vorflut ist noch herzustellen) ist das Ergebnis einer technischen Überprüfung.

Die Zufahrten sind über die Kreisstraße gesichert. Es ist ein Einbahnstraßenverkehr weiterhin vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Regelung und Neubebauung der Hinterlandgrundstücke im Bereich des Häuslerberges wird auf ein bedingtes Baurecht orientiert mit einer Begrenzung auf 5 Jahre. Das heißt, es wird davon ausgegangen, dass in 5 Jahren die das Gebiet kreuzende Trinkwasserleitung verlegt ist und dass dann die

Grundstücke bebaut werden können. Für diesen Zeitraum wird ein bedingtes Baurecht dahingehend festgelegt, dass innerhalb eines Zeitraumes von bis zu 5 Jahren eine Bebauung auf den Grundstücken rückwärtig zum Häuslerberg erst möglich ist, wenn die Trinkwasserleitung verlegt ist.

Die Anforderungen an den Löschwasserschutz werden durch entsprechende Löschwasserreservoirs und Zisternen gesichert. Der Erstbedarf soll aus dem Leitungssystem genutzt werden. Der darüber hinaus erforderliche Bedarf soll über Zisternen abgesichert werden. Diese werden im Plan entsprechend vorgesehen und festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der raumordnerischen Bewertung ergibt sich eine Klarstellung. Die Rücknahme von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow ist weiterhin vorgesehen und ergibt sich auch aus der naturräumlichen Ausstattung, die sich zwischenzeitlich entwickelt hat.

Es gibt auch glaubhaft weiterhin keinen Vorhabenträger für dieses Gebiet und die Gemeinde ist zwingend gebunden Grundstücke für den Eigenbedarf abzusichern. Die raumordnerische Stellungnahme gibt eine Bestätigung für 12 Grundstücke. Durch die Einbeziehung der Innenbereichsgrundstücke und veränderte Parzellierung ist von 18 Grundstücken auszugehen. Es ist weiterhin aus Sicht der Gemeinde eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten, weil im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 17 Grundstücke reduziert werden. Das Planverfahren wird entsprechend fortgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel für das B-Planverfahren sind im Haushalt eingeplant.

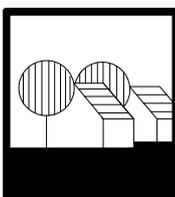
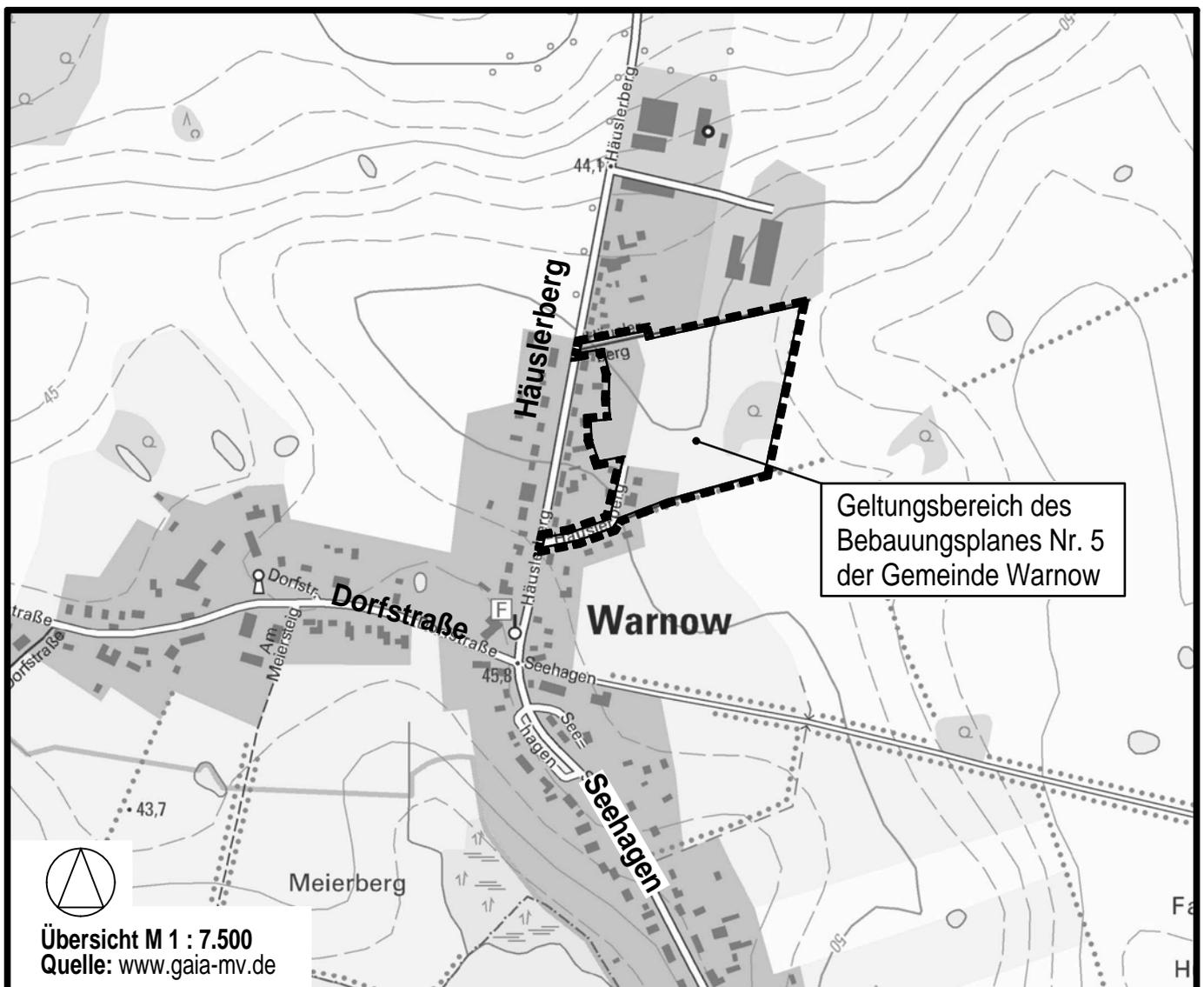
Anlagen:

- Planzeichnung-Teil A
- Teil B – Text
- Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "ZUM STEINBERG" IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 19. August 2020

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "ZUM STEINBERG" IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

LAGE AUF DEM LUFTBILD



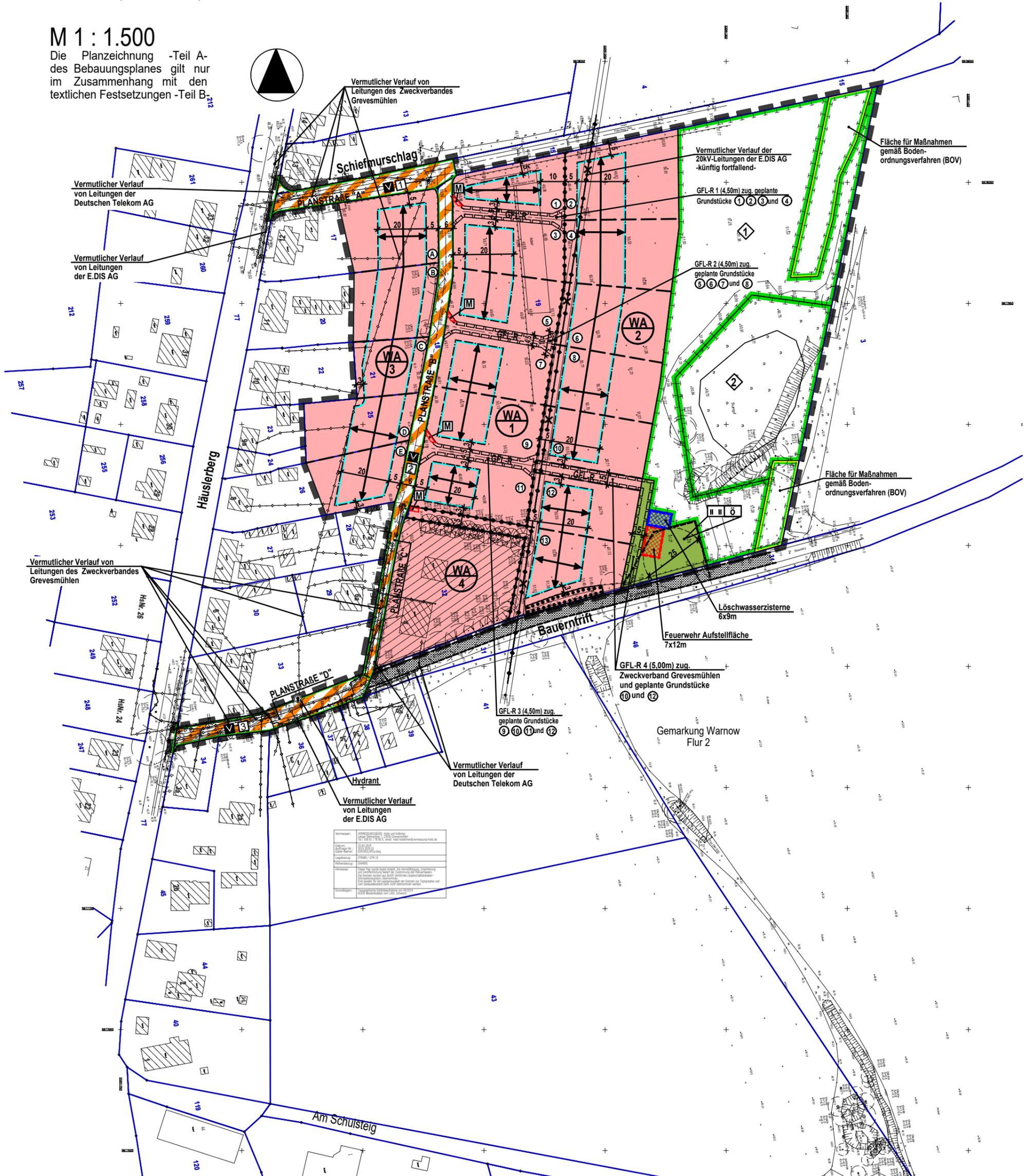
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "ZUM STEINBERG" IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

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-



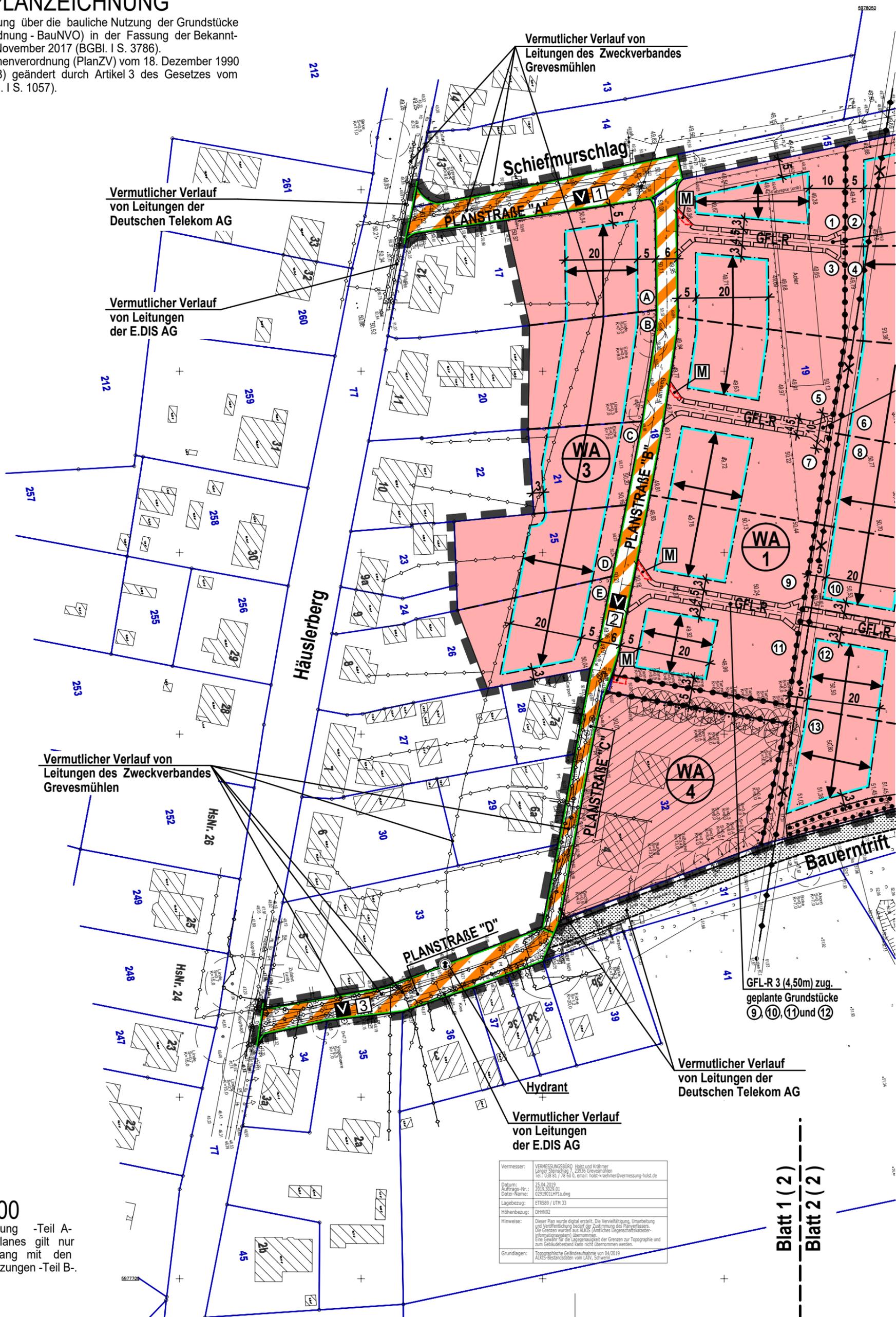
Vorbereitung:	VERMESSUNGSBÜRO Hahn und Kämpfer
Datum:	02.04.2014
Zeichner:	VERMESSUNGSBÜRO Hahn und Kämpfer
Legende:	EPN 88 / 07M 13
Problemlösung:	01/10/13
Vermerk:	Die Planzeichnung ist als Teil des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow zu verstehen. Die Planzeichnung ist als Teil des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow zu verstehen. Die Planzeichnung ist als Teil des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow zu verstehen.
Grundlagen:	1:5000

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET "ZUM STEINBERG" IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

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 : 1.000

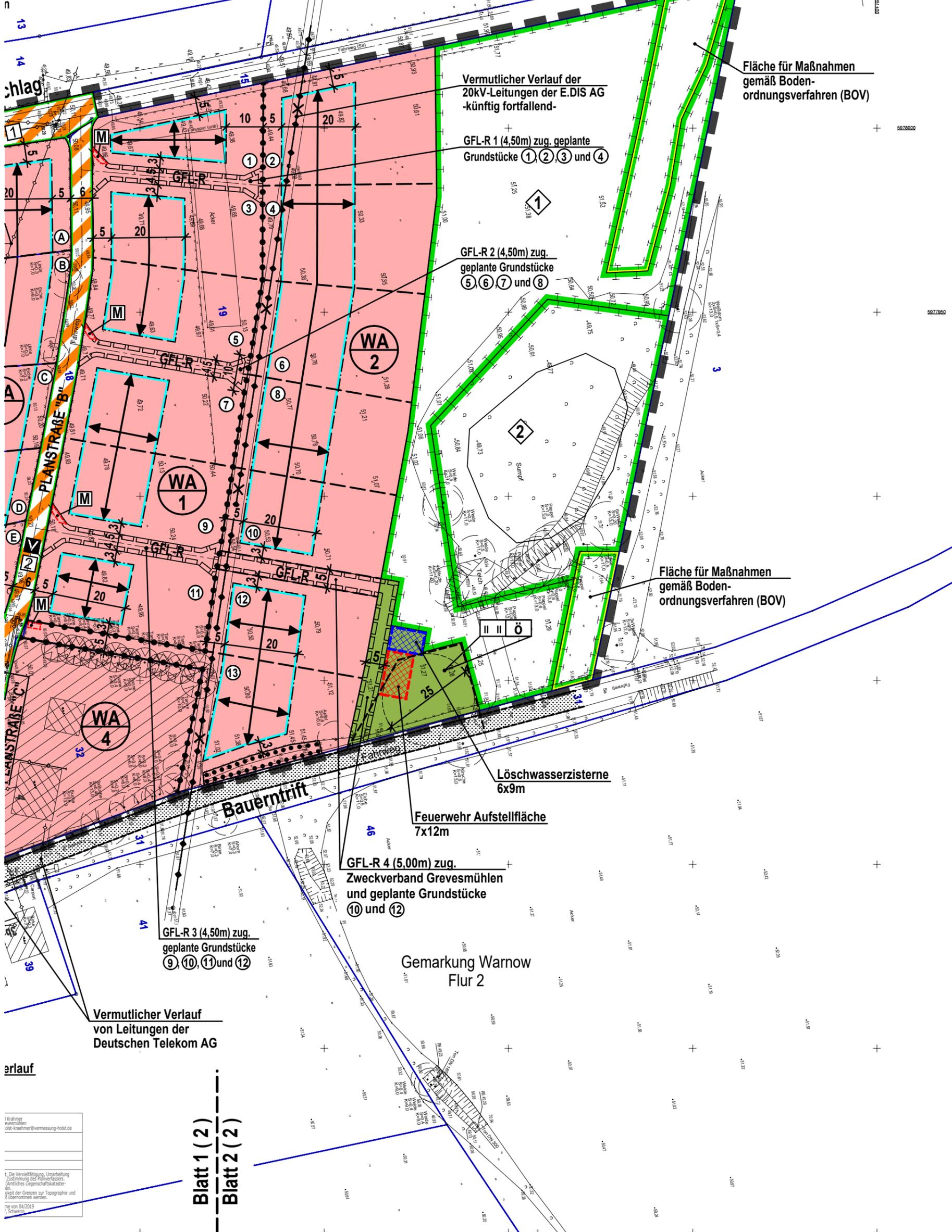
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Holz und Krämer Langer Steinerschlag 7, 23936 Grevesmühlen Tel.: 038 81 7 78 60 0, email: holz-kr@vermessung-holz.de
Datum:	04.05.2019
Auftrags-Nr.:	2019-2025-01
Daten-Name:	0291901LHP1a.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHN92
Hinweise:	Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers. Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) übernommen. Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.
Grundlagen:	Topographische Geländeaufnahme von 04/2019 ALKIS-Bestandssatz vom LVV, Schwerin

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

GEIEMEINDE WARNOW NACH § 13B BAUGB

Verlauf von
Zweckverbandes



Vermutlicher Verlauf der
20kV-Leitungen der E.DIS AG
-künftig fortfallend-

Fläche für Maßnahmen
gemäß Boden-
ordnungsverfahren (BOV)

GFL-R 1 (4,50m) zug. geplante
Grundstücke ① ② ③ und ④

GFL-R 2 (4,50m) zug.
geplante Grundstücke
⑤ ⑥ ⑦ und ⑧

Fläche für Maßnahmen
gemäß Boden-
ordnungsverfahren (BOV)

Löschwasserzisterne
6x9m

Feuerwehr Aufstellfläche
7x12m

GFL-R 4 (5,00m) zug.
Zweckverband Grevesmühlen
und geplante Grundstücke
⑩ und ⑫

Gemarkung Warnow
Flur 2

GFL-R 3 (4,50m) zug.
geplante Grundstücke
⑨ ⑩ ⑪ und ⑫

Vermutlicher Verlauf
von Leitungen der
Deutschen Telekom AG

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

Krähting
Evesmühlen
1087 - kraehmer@vermessung-hotit.de

Die Vervielfältigung, Umarbeitung
Zustimmung des Planverfassers.
Änderliche Liegenschaftskarten
steht der Grenzen zur Topographie und
übernommen werden.
me von 04/2019
/ Schwern

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	<u>WA</u> <u>1</u> und <u>WA</u> <u>3</u>	<u>WA</u> <u>2</u>
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°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

0,30

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TH_{max} 4,50m

Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,30

Par. 16 - 21a BauNVO

FH_{max} 9,50m

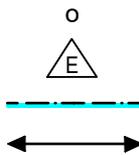
Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO



offenen Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

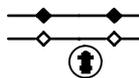
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche mit lfd Nr., hier: Nr. 1

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen,

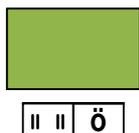
- oberirdisch

- unterirdisch

Vermutliche Lage des Hydranten

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



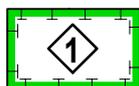
Grünfläche

Wiese, öffentlich

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit lfd. Nr., hier: Nr. 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, M - Müllbehälter

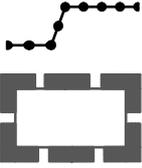
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit lfd. Nr., hier: Nr. 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB



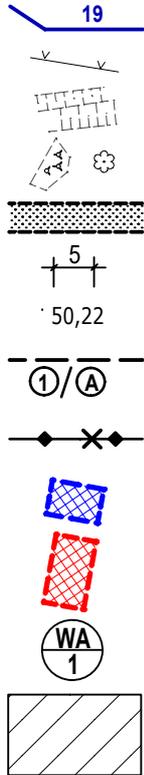
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 1 Abs. 4 BauNVO
§ 16 Abs. 5 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow

§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandener Zaun

vorhandene Böschung

vorhandene Gehölze / Baum

vorhandener Fahrweg

Bemaßung in Metern

Höhenangabe in Meter ü DHHN92

in Aussicht genommene Grundstücksteilung, mit lfd. Nr. / Buchstabe

künftig entfallende Darstellung, z.B. oberirdische Leitung

Fläche (6,00m x 9,00m) für die Löschwasserzisterne

Fläche (7,00m x 12,00m) für die Feuerwehr

Kennzeichnung der Baugebiete mit lfd. Nr.

bebautes Grundstück 32

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 25° - 38°

Dachneigung (DN)

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß Bodenordnungsverfahren (BOV) (i.V.m. Teil B - Text, Pkt. IV.2)

§ 9 Abs. 6 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung amerfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 5 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Grevesmühlen-Land durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 5 ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Verfahrensumstellung auf das Verfahren nach § 13b BauGB ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am erfolgt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 5 ist vom 21.01.2020 bis zum 04.02.2020 durch öffentliche Auslegung im Amt Grevesmühlen-Land durchgeführt worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 5 ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten montags – freitags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, montags und dienstags 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr, donnerstags 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Grevesmühlen-Land öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Ostsee-Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeits-beteiligung wurde darauf hingewiesen; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Warnow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter <https://www.grevesmuehlen.eu/politik/oeffentliche-auslegungen/> in das Internet eingestellt.

Warnow, den
(Siegel)
Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den.....
(Stempel)
Unterschrift

11. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
12. Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
13. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Warnow, den.....
(Siegel)
Bürgermeister

14. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes Grevesmühlen-Land und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB)

sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunal-verfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Warnow, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE WARNOW FÜR DAS GEBIET „ZUM STEINBERG“ GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der 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 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

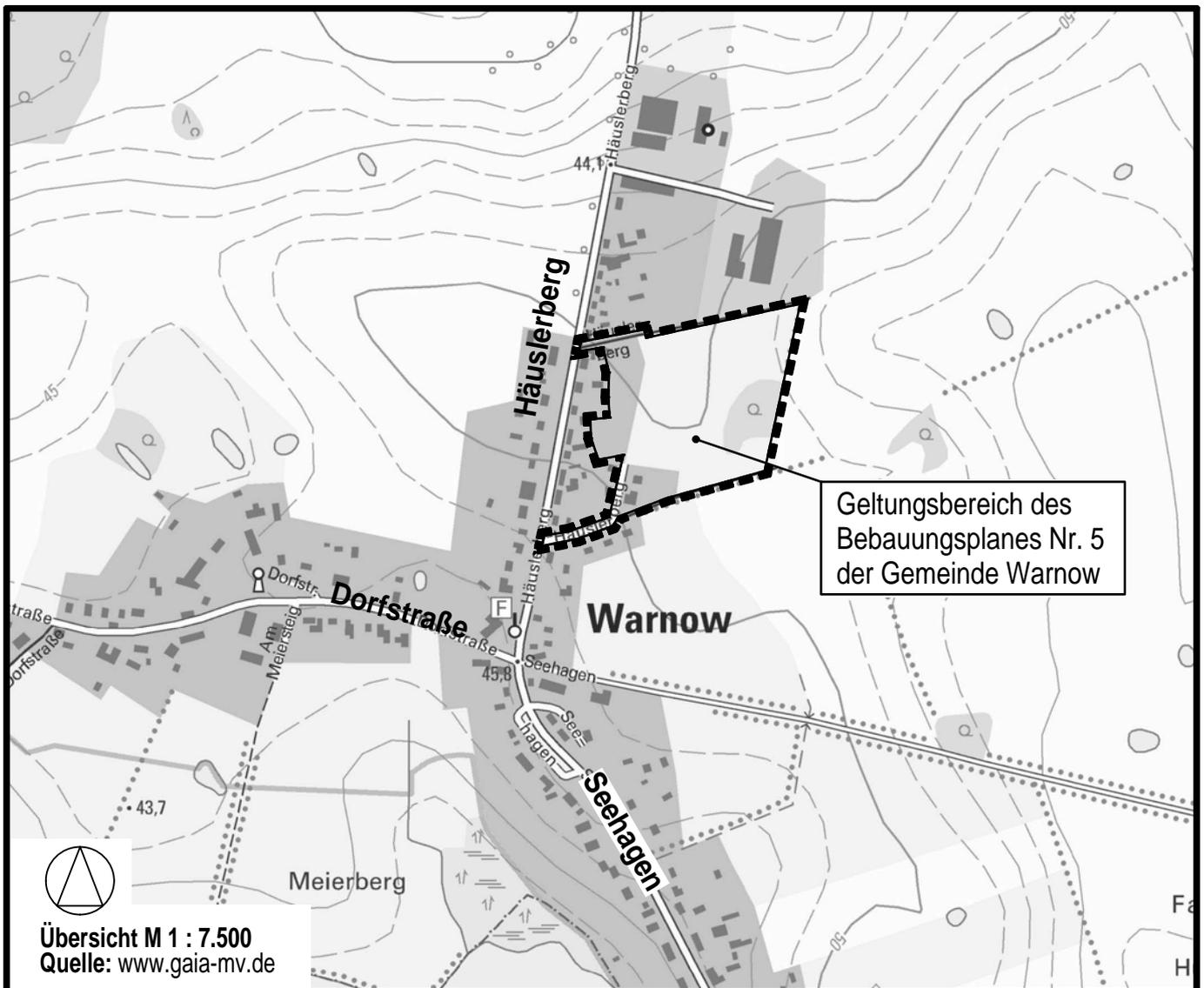
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

DER GEMEINDE WARNOW

FÜR DAS GEBIET

"ZUM STEINBERG"

IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 19. August 2020

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsanlass und Planungserfordernis	4
2. Allgemeines	5
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Plangrundlage	6
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
3.1 Übergeordnete Planungen	7
3.2 Flächennutzungsplan	10
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2 Städtebaulicher Bestand	12
4.3 Naturräumlicher Bestand	13
4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	13
4.4.1 Internationale Schutzgebiete	13
4.4.2 Nationale Schutzgebiete	14
4.4.3 Geschützte Biotope	15
5. Wahl des Planverfahrens	17
5.1 Planverfahren der Innenentwicklung	17
5.2 Verfahrensdurchführung	19
6. Planungsziele und Planungsalternativen	20
6.1 Planungsziele	20
6.2 Städtebauliches Konzept	20
6.3 Planungsalternativen	20
7. Inhalt des Bebauungsplanes	21
7.1 Art der baulichen Nutzung	21
7.2 Maß der baulichen Nutzung	23
7.2.1 Grundflächenzahl	23
7.2.2 Höhe baulicher Anlagen	23
7.3 Höhenlage	24
7.4 Bauweise	25

7.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	25
7.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	26
8.	Örtliche Bauvorschriften	26
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
8.1.1	Dächer	26
8.1.2	Außenwände	27
8.1.3	Werbeanlagen	27
8.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	28
8.3	Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	28
8.4	Ordnungswidrigkeiten	29
9.	Grünflächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhaltungsgebote	29
9.1	Grünflächen	29
9.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
9.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
10.	Verkehrliche Erschließung	31
11.	Immissionsschutz	31
12.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	31
13.	Ver- und Entsorgung	31
13.1	Trinkwasserversorgung	31
13.2	Schmutzwasserbeseitigung	32
13.3	Niederschlagswasserbeseitigung	32
13.4	Brandschutz/ Löschwasser	32
13.5	Elektroenergieversorgung	33
13.6	Telekommunikation	34
13.7	Abfallentsorgung	34
14.	Flächenbilanz	34
15.	Nachrichtliche Übernahmen	35
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	35
15.2	Fläche für Maßnahmen BOV	35
16.	Hinweise	36
16.1	Bodenschutz	36
16.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	36
16.3	Munitionsfunde	36
16.4	Gewässerschutz	36
16.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	36
16.6	Artenschutzrechtliche Belange	37

17.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	37
17.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	37
17.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	37
17.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	37
17.4	Verkehrliche Auswirkungen	38
17.5	Auswirkungen auf die Umwelt	38
17.6	Kosten	40

TEIL 2	Ausfertigung	41
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	41
2.	Arbeitsvermerke	41

TEIL 3	Anlagen	42
---------------	----------------	-----------

Anlage 1:	Konzept Niederschlagswasserableitung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Stand: November 2018 (<i>wird ergänzt</i>)	
Anlage 2:	Schalltechnische Untersuchung - Bearbeitungsstand, UmweltPlan GmbH, Stralsund (<i>wird ergänzt</i>)	
Anlage 3:	Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen (<i>wird ergänzt</i>)	
Anlage 4:	FFH-Vorprüfung (<i>wird ergänzt</i>)	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg“, Orthofoto überlagert mit Flurstücken	6
Abb. 2: Auszug aus der Karte des RREP WM	9
Abb. 3: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V	9
Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches	11
Abb. 5: Städtebaulicher Bestand in der Umgebung des Plangebietes, „Häuslerberg“ (K18), Blick nach Südwesten	12
Abb. 6: Naturräumlicher Bestand des Plangebietes, Blick nach Nordosten	13
Abb. 7: Übersicht über die FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes	14
Abb. 8: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	15
Abb. 9: Übersicht über die Biotope in der Umgebung des Plangebietes	17

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeinde Warnow liegt im Nordwesten des Landes Mecklenburg – Vorpommern im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird durch die Stadt Grevesmühlen, als zuständige Verwaltung für das Amt Grevesmühlen-Land, mit Sitz in Grevesmühlen verwaltet.

Die Gemeinde hat eine Größe von ca. 1.575 ha. Die Orte Warnow, Bössow, Gantenbeck, Großenhof und Thorstorf gehören zur Gemeinde. In den Ortsteilen der Gemeinde leben etwa 622 Einwohner (Stand 31.12.2018)¹.

Die Gemeinde Warnow ist durch die Nähe zur Stadt Grevesmühlen ein attraktiver Wohnstandort. Dabei ist der Gemeindehauptort Warnow als Hauptstandort der Wohnfunktion und von Gewerbe- und Handwerksbetrieben auszubauen. In Warnow gibt es im Bereich des Technikstützpunktes Möglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung. Die Gemeinde Warnow wird von der Landwirtschaft geprägt. In der Gemeinde wird eine ausgewogene Entwicklung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, landschaftlichen Betrieben sowie Tourismus angestrebt.

Es besteht in der Gemeinde Warnow die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Die Gemeinde Warnow hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ in ihrer Sitzung am 15.08.2018 gefasst. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow wurden bisher nicht realisiert. Die Realisierung einer Wohnbebauung wäre seit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Jahr 2006 möglich gewesen. Dies ist nicht erfolgt und der Gemeinde fehlen die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Baugrundstücke. Die Gemeinde hat entschieden, eine andere und für die Gemeinde verfügbare Fläche zur Sicherung des Eigenbedarfs für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Es handelt sich um die Fläche „Am Steinberg“, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Der geplante neue Standort für Wohnbebauung grenzt an einen bereits vorhandenen Wohnstandort an und erweitert diesen. Innerhalb dieser Fläche besteht die Möglichkeit zeitnah und kurzfristig 18 Baugrundstücke planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit der Vorbereitung des Wohnstandortes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 wird ein Teil der Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 1 unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes zurückgenommen. Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 1 stehen nicht vollständig für die Vorbereitung und Realisierung zur Verfügung und ein Vorhabenträger ist derzeit nicht mit der Vorbereitung der Flächen beschäftigt. Entsprechend der Abwägung der

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

Gemeinde am 15.08.2018 erfolgt eine Rücknahme von ca. 17 Baugrundstücken im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der dargestellten Zielsetzungen im Parallelverfahren geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 5 grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und ergänzt diese. Es ist beabsichtigt Grundstücke unmittelbar am vorhandenen, teilweise bereits befestigten und teilweise unbefestigten Weg vorzubereiten und in erster und zweiter Reihe zu erschließen. Der Bedarf an Wohngrundstücken für den absehbaren Bedarf kann mit dieser Planung abgesichert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Sicherung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlich, da die Flächen im Geltungsbereich derzeit teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Angrenzung an die vorhandene Bebauung hinter dem „Häuslerberg“ (K18) zwischen der Straße „Schiefmurschlag“ und „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.

Rückwärtige Teile der Grundstücke Häuslerberg 8, 9a, 10, 11, 12 wurden im Zuge der erfolgten Verfahrensumstellung in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 3,82 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg“, Orthofoto überlagert mit Flurstücken (ohne Maßstab, Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 18.06.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, mit dem Höhenbezugssystem DHHN92 und dem Lagebezugssystem ETRS89/UTM33, erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, mit Stand vom 25.04.2019.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Zum Planstand Vorentwurf erfolgt die Darstellung des städtebaulichen Konzeptes.

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

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

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

2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M_V S. 682).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungs-gesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

Die Gemeinde Warnow befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen Land verwaltet. Gemäß den übergeordneten Planungen liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum. Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Die Entwicklung der Gemeinde ist auf den

Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten (4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM), was mit dieser Planung erfolgt. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortslage erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen in Angrenzung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung. Der geplante Wohnstandort schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an und erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen insbesondere an die Lage innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Dies dient der Stärkung der Gemeinde und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

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

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1 noch vom Schulsteig erschlossen werden, auch weiterhin für die Entwicklung der Wohnbebauung am Gemeindezentrum genutzt werden können.

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

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

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 23.05.2019 stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow wurde der erhöhte Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung bereits nachgewiesen. Die raumordnerische Bewertung liegt für eine Rücknahme von 17 Baugrundstücken aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie eine Bereitstellung von 12 Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 vor.² Durch die im Rahmen der Verfahrensumstellung erfolgte Einbeziehung von Innenbereichsgrundstücken sowie eine im Laufe des Planverfahrens erfolgte Neubewertung der Grundstücksaufteilung ist von 18 Grundstücken auszugehen. Dies gleicht sich mit der Reduzierung von Bauflächen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus. Die Rücknahme von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow ist weiterhin vorgesehen und ergibt sich auch aus der naturräumlichen Ausstattung, die sich zwischenzeitlich entwickelt hat. Aus Sicht der Gemeinde besteht daher weiterhin eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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

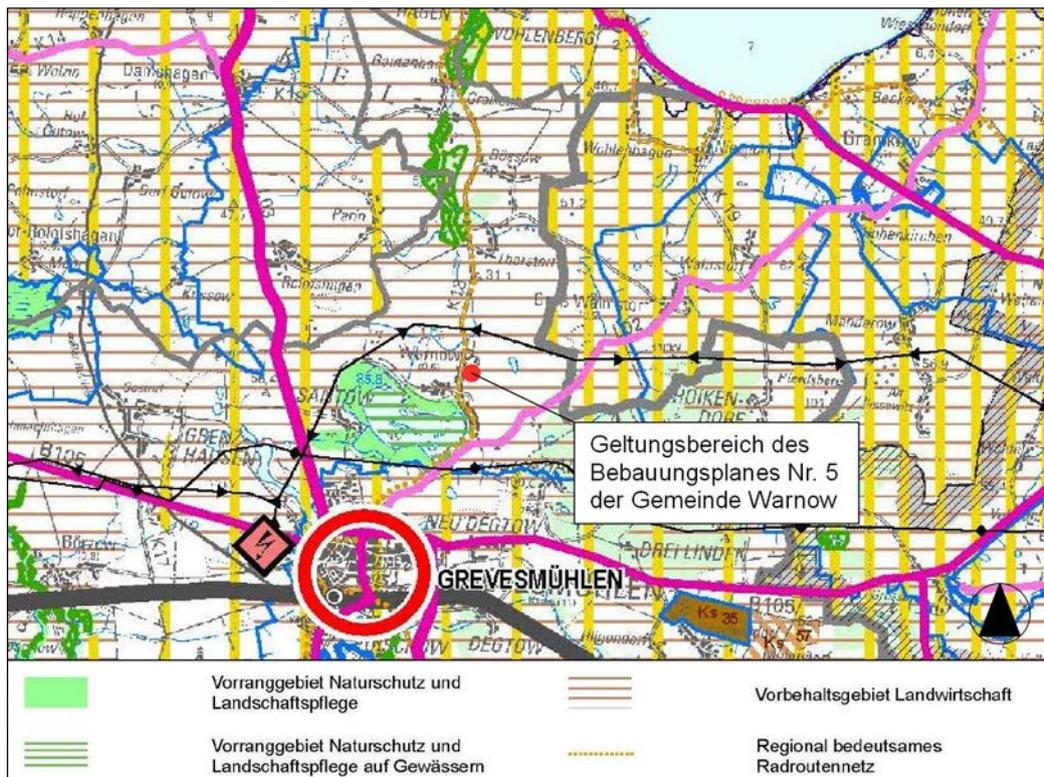


Abb. 2: Auszug aus der Karte des RREP WM (Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM)

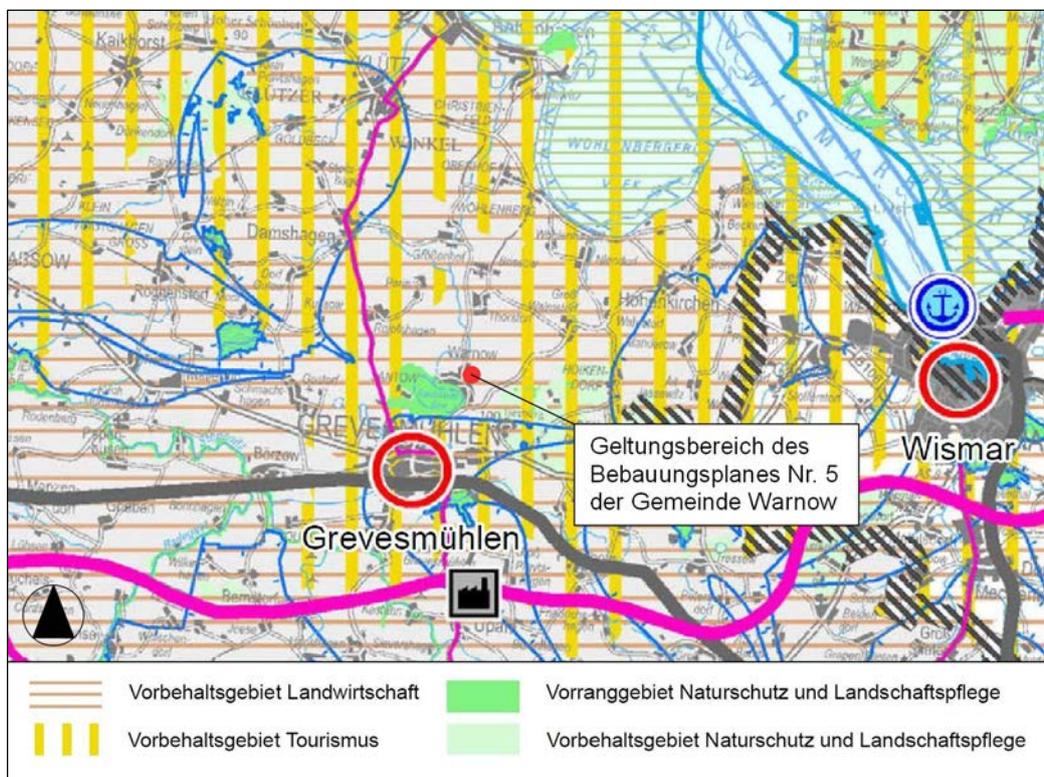


Abb. 3: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V (Ohne Maßstab, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 24. Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

In dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow getroffen:

- Hinsichtlich des Bodenpotentials sind Lehme/Tieflehme (grundwasserbestimmt und/oder staunaß, > 40% hydromorph) mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung dargestellt.
- Die Grundwasserneubildung hat in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 eine mittlere Bedeutung (Durchschnitt: 10-15% Versickerung des Niederschlages). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine sehr hohe Bedeutung mit mehr als 10.000 m³/a.
- Das Landschaftsbildpotential wird mit gering bis mittel bewertet.
- Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege für das Natur- und Landschaftserleben.
- Der terrestrische Naturraum wird durch die Endmoräne charakterisiert.

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung, September 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow keine Aussage getroffen. Dem Vorhaben stehen keine Zielsetzungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburgs entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warnow verfügt seit Februar 1997 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie über rechtswirksame Änderungen des Flächennutzungsplanes. Zur Umsetzung der Planziele ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 als Dorfgebiet (MD) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 zurückzunehmende Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 5 beabsichtigte Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO kann daher nicht oder nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden. Darüber hinaus besteht mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes das Erfordernis Bauflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 dauerhaft zurückzunehmen.

Die Gemeinde Warnow macht daher von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch und berichtigt den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat am 06.03.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

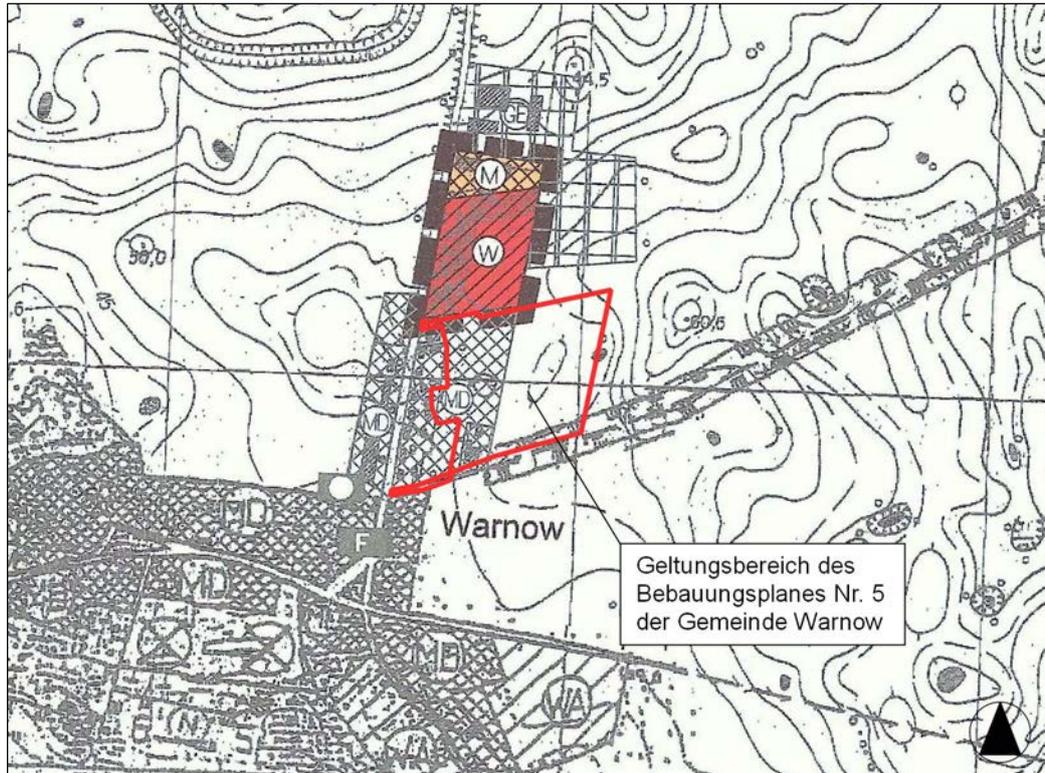


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches
(Ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Warnow, mit eigener Bearbeitung, PBM)

4. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**

4.1 **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Flächen im östlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs sind bislang nach § 35 BauGB zu beurteilen, im westlichen Teilbereich nach § 34 BauGB. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Warnow.

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

Die Flächen, für die der Bebauungsplan Nr. 5 aufgestellt wird, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nur teilweise als Bauflächen dargestellt. Die Gemeinde Warnow macht daher von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch und berichtigt den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist mit insgesamt 20,57 ha wesentlich größer bemessen, da neben der Neuausweisung von Bauflächen, die Rücknahme von Bauflächen und die Anpassung der gemeindlichen Entwicklungsziele der tatsächlich erfolgten Entwicklung im Ortsteil Warnow dargestellt wird.

4.2 Städtebaulicher Bestand

Westlich des Plangeltungsbereiches, entlang der Straße „Häuslerberg“ (K18), wird der städtebauliche Bestand durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Die Gebäude in diesem Bereich stellen sich als heterogen gestaltete, eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit sowohl Sattel-, Walm- als auch Krüppelwalmdächern dar. Die Gebäude sind in der Regel traufständig ausgerichtet, vereinzelt findet sich auch eine giebelständige Ausrichtung. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Harteindeckung im roten bis rotbraunem oder grauen bis dunkelgrauen Farbspektrum gedeckt. Nebenanlagen befinden sich bis auf wenige Ausnahmen außerhalb der Vorgartenbereiche.



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

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Plangeltungsbereich an. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb, der eine Umwandlung zum Gewerbebetrieb erfährt. Die Zufahrt zu diesem Betrieb erfolgt aus nördlicher Richtung unabhängig von der Zufahrt zum Plangebiet. Die im Zusammenhang mit dieser Nutzung entstehenden Immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen werden im Zuge der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 untersucht und beachtet. (Siehe Gliederungspunkt 11.)

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich ein bestehendes Wohngebäude (Flurstück 32, Flur 2, Gemarkung Warnow) mit dazugehörigen Nebenanlagen. Das Hauptgebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Satteldach in rötlicher Harteindeckung. Das Gebäude ist hell verputzt. Daran grenzen unbebaute und als Pferdekoppel genutzte Flächen an (Flurstück 19).

Die im Zuge der erfolgten Verfahrensumstellung in den Plangeltungsbereich einbezogenen, rückwärtigen Grundstücke östlich der Straße „Häuslerberg“ (K18) werden als Gartenflächen genutzt.

4.3 Naturräumlicher Bestand

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



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

4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

4.4.1 Internationale Schutzgebiete

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

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

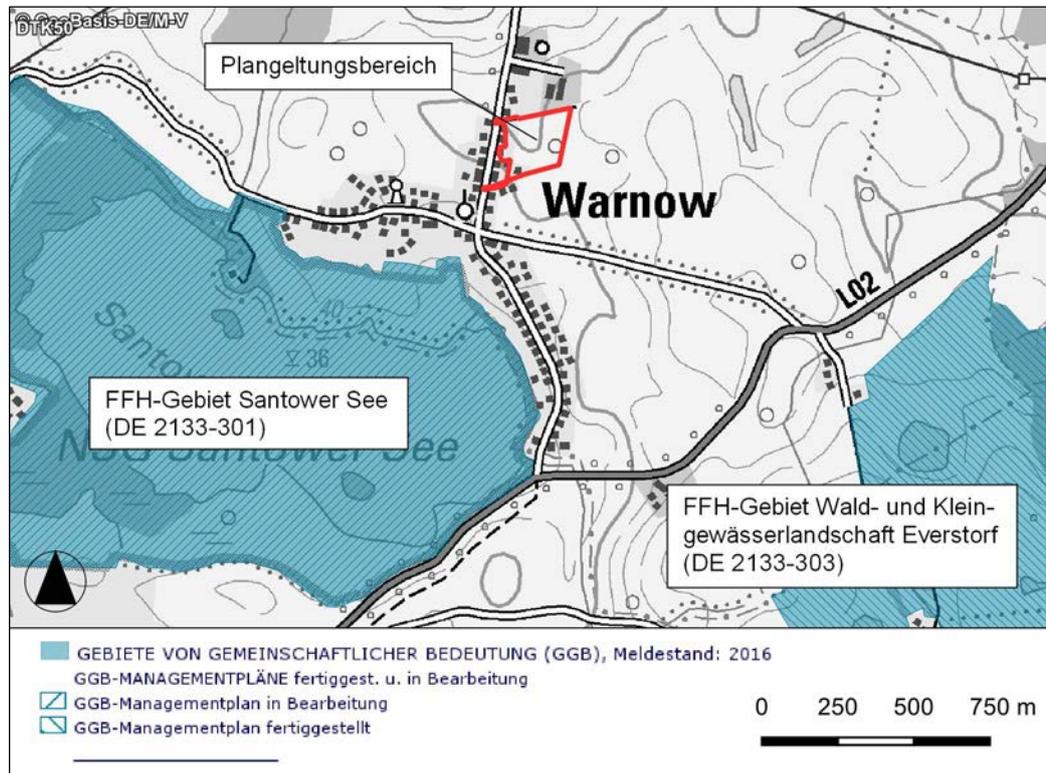


Abb. 7: Übersicht über die FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:25.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 28.07.2020, mit eigener Bearbeitung)

4.4.2 Nationale Schutzgebiete

Das Naturschutzgebiet Santower See, Nummer: 269, beginnt ungefähr 260 m südwestlich des Plangeltungsbereiches. Das 251 ha große Naturschutzgebiet dient der dauerhaften Erhaltung, Pflege und Entwicklung eines mesotrophen bis schwach eutrophen Klarwassersees und der diesen See umgebenden Verlandungsbereiche. Das Naturschutzgebiet dient darüber hinaus dem Erhalt und der Pflege der innerhalb des Naturschutzgebietes vorhandenen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse "Kalkreiche Niedermoore" und "Magere Flachlandmähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)" gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 S. 42) sowie dem Schutz der Vorkommen und Lebensräume der Bauchigen Windelschnecke als

Tierart von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der genannten Richtlinie.³

In der relevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.

Aufgrund der Entfernung und der Art der Schutzzwecke sind aus Sicht der Gemeinde Warnow keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete zu erwarten.

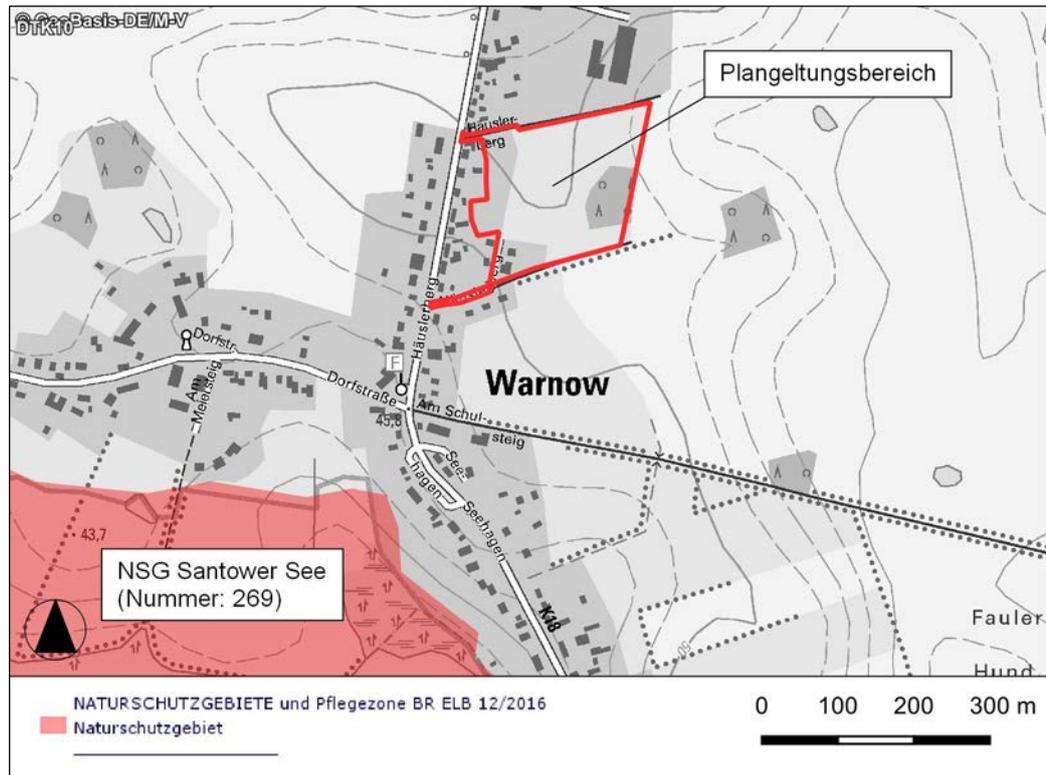


Abb. 8: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:10.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 28.07.2020, mit eigener Bearbeitung)

4.4.3 Geschützte Biotope

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

- (1) NWM08842, permanentes Kleingewässer; verbuscht; Staudenflur, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (2) NWM08832, Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (3) NWM08849, Hecke; strukturreich, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

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

Die Biotope sind nicht Teil der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen. Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Ausnahmegenehmigung der mittelbaren Beeinträchtigungen wird eine gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren überprüft und festgesetzt. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) erfolgen.

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

- (4) NWM08803, permanentes Kleingewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (5) NWM08797, Hecke; lückiger Bestand/ lückenhaft, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (6) NWM08830, Hecke; auf Wall gepflanzt, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (7) NWM08828, Hecke; strukturreich; Überhälter, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (8) NWM08851, Feldgehölz; Weide, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- (9) NWM08880, permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Kopfbaum, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Aufgrund der Entfernungen und der Art der Schutzzwecke entfaltet die Umsetzung der Planung aus Sicht der Gemeinde Warnow keine Auswirkungen auf die umliegenden Biotope.

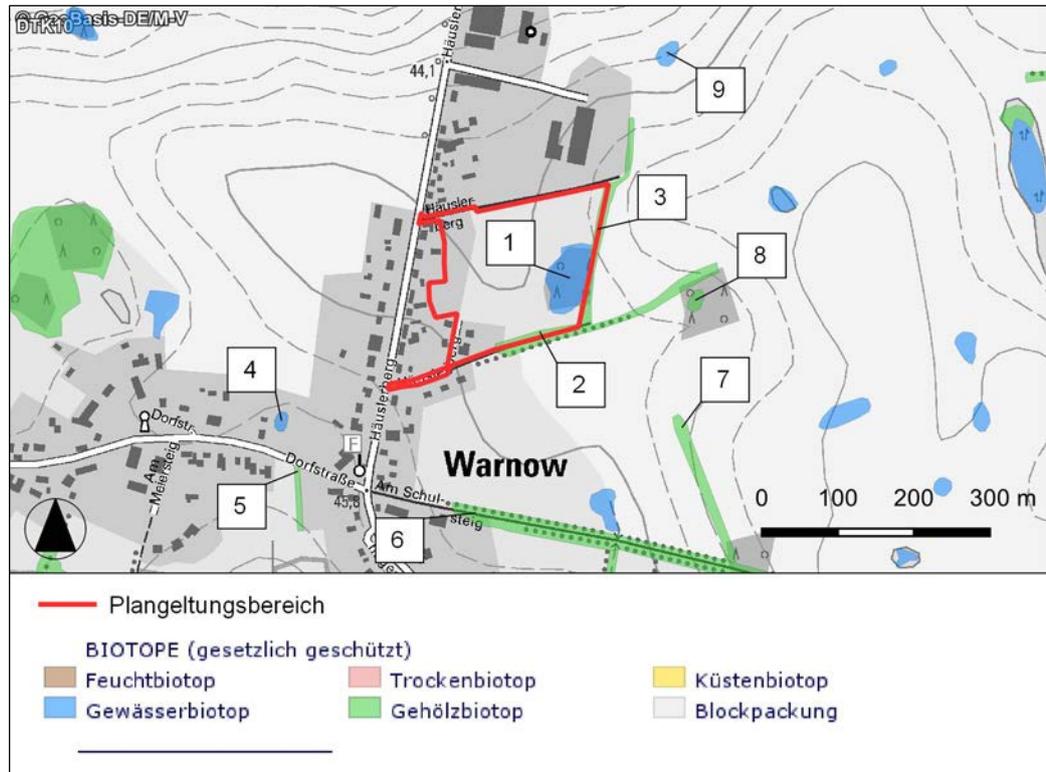


Abb. 9: Übersicht über die Biotope in der Umgebung des Plangebietes
 (M: 1:10.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 28.07.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

5. Wahl des Planverfahrens

5.1 Planverfahren der Innenentwicklung

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

Gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO errechnet sich die zulässige Grundfläche als Produkt aus den maßgebenden Grundstücksflächen und der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Die maßgebenden Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind im Plangeltungsbereich mit den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten identisch und umfassen ca. 22.900 m² (siehe Gliederungspunkt 14). Multipliziert mit der für die Allgemeinen Wohngebiete im Plangeltungsbereich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich ein Produkt von ca. 6.870 m². § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lässt grundsätzlich zu, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen

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

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB konnte nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hat am 15.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zum Steinberg“ im zweistufigen Regelverfahren beschlossen. In ihrer Sitzung am 18.12.2019 fasste die Gemeindevertretung den Beschluss zur Verfahrensumstellung für das zu führende Verfahren nach § 13b BauGB. Der Beschluss zur Verfahrensumstellung wurde am 24.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wurde damit vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und kann dementsprechend nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

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

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

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

5.2 Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Warnow hat am 15.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zum Steinberg“ beschlossen. Aufgrund der Planungsanzeige vom 04.10.2018 wurde die Landesplanerische Stellungnahme vom 19.10.2018 zur Planung abgegeben. Unter Berücksichtigung der Reduzierung von Flächen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 5 zugestimmt und diese werden raumordnerisch mitgetragen. Die Zielsetzung des Planes wird unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes befürwortet, um insbesondere Einheimischen die Möglichkeit der Neubebauung in ihrem Ort zu geben.

Auf der Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme hat die Gemeinde Warnow das Planverfahren fortgeführt und den Vorentwurf zum Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 06.03.2019 beschlossen und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ und der Vorentwurf der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.05.2019 bis einschließlich 04.06.2019 im Bauamt der Stadt Grevesmühlen zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Die Gemeinde Warnow hat die Grundzüge ihrer Planungsabsicht mit den Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit abgestimmt. Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen fasste die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 18.12.2019 den Beschluss zur Verfahrensumstellung und Auswertung von Stellungnahmen zum Vorentwurf. Im Aufstellungsbeschluss hatte die Gemeindevertretung noch den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf und unter Zugrundelegung der Stellungnahme des Landkreises fasst die Gemeinde Warnow den Beschluss das Verfahren als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortzuführen. In diesem Zusammenhang wurde der Plangeltungsbereich um rückwertige Grundstücksteile der Grundstücke am Häuslerberg 8, 9, 9a, 10, 11 und 12 ergänzt. Der Beschluss zur Verfahrensumstellung, der veränderte Plangeltungsbereich und die Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend den Vorgaben des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit wurde zusätzlich zu dem bereits erfolgten Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und die Verfahrensumstellung beteiligt. Die entsprechenden Entwurfsunterlagen lagen in der Zeit vom 21.01.2020 bis einschließlich 04.02.2020 im Bauamt der Stadt Grevesmühlen zur Einsichtnahme öffentlich aus. Eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte nicht. Hier wurden die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde gelegt.

Die Begründung wird entsprechend des weiteren Verfahrensverlaufes ergänzt.

6. Planungsziele und Planungsalternativen

6.1 Planungsziele

Planungsziel ist die Vorbereitung eines Wohnstandortes durch Arrondierung und Erweiterung der vorhandenen Bebauung östlich der Straße „Häuslerberg“ (K18). Der Wohnstandort soll der Deckung des Eigenbedarfes der Bevölkerung der Gemeinde Warnow dienen und vorhandene Infrastruktur berücksichtigen. Die Ortslage soll durch die Entwicklung von Bauflächen arrondiert werden. Es ist beabsichtigt Grundstücke unmittelbar am vorhandenen, teilweise bereits befestigten und teilweise unbefestigten Weg vorzubereiten und in erster und zweiter Reihe zu erschließen. Die Belange und Anforderungen der Verkehrs- und sonstigen Infrastruktur sowie die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz sollen geregelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von insbesondere Wohngebäuden zu schaffen, soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern vorzubereiten.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde Warnow für den Bebauungsplan Nr. 5 sieht die Errichtung von dem Dauerwohnen dienenden Einzelhäusern in offener Bauweise vor. Die Gebäude sollen vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung der Gemeinde Warnow dienen und höchstens zwei Wohnungen je Gebäude umfassen. Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind als Dachformen der Hauptgebäude vorgesehen. Die Dachneigungen sollen für die an der zukünftigen Erschließungsstraße gelegenen Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 38° bis 46° und in der zweiten Reihe mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig sein, um eine städtebauliche Strukturierung des Plangebietes zu erreichen.

Die Gemeinde sieht in ihrem städtebaulichen Konzept eine zweifache Anbindung an die Straße „Häuslerberg“ (K18) über die Straßen „Bauerntritt“ und „Schiefmurschlag“ vor. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße zwischen den Straßen „Bauerntritt“ und „Schiefmurschlag“ als Einbahnstraße vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke in zweiter Reihe erfolgt über private Stichstraßen ohne Wendehämmer. Mülltonnensammelplätze sind an der Erschließungsstraße vorgesehen.

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

6.3 Planungsalternativen

Planungsziel der Gemeinde Warnow ist die Absicherung des Eigenbedarfes der Bevölkerung der Gemeinde an Wohnbauflächen. Die Realisierung einer Wohnbebauung wäre seit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow im Jahr 2006 möglich gewesen. Eine Umsetzung dieser Planung ist bislang nicht erfolgt. Die Flächen stehen nicht vollständig für die Vorbereitung und Realisierung zur Verfügung und ein

Vorhabenträger ist derzeit nicht mit der Vorbereitung der Flächen beschäftigt. Eine zukünftige Bebauung dieser Bauflächen ist für die Gemeinde Warnow nicht absehbar. Die Gemeinde hat daher entschieden, einen Teil der Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 1 zurückzunehmen. Eine andere, für die Gemeinde verfügbare Fläche zur Sicherung des Eigenbedarfs für eine Wohnbebauung soll entwickelt werden, zumal sich naturräumliche Veränderungen, die zum Erhalt von Gehölzen bewegen, ergeben haben.

Alternativ zu den Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 sind für die Gemeinde Warnow keine weiteren Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen verfügbar. Für andere Flächen im westlichen und östlichen Ortsbereich bieten sich derzeit keine optimalen Erschließungsvoraussetzungen an. Die Gemeinde stellt daher den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Zum Steinberg" auf.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Textliche Festsetzung 1.1

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

- *Wohngebäude für Personen, mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Warnow (Dauerwohnung),*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Textliche Festsetzung 1.2

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne § 13a BauNVO) unzulässig.

Begründung

Für die Gemeinde Warnow besteht das Planungsziel in der Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten für die Dauerwohnnutzung der eigenen Bevölkerung. Die Entwicklung von Hauptwohnungen steht daher im Vordergrund, Neben- und Ferienwohnungen werden durch Festsetzungen ausgeschlossen. Die Gemeinde Warnow hat dem Gesichtspunkt, dass im Plangeltungsbereich dem Dauerwohnen Vorrang einzuräumen ist, Rechnung getragen und die Grundstücke hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Gemeinde Warnow stellt diesen Bebauungsplan auf, um bezahlbaren Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Mit der Sicherung des Dauerwohnens in dem Plangebiet sollen die negativen städtebaulichen Folgen wie die Entstehung von sogenannten „Rolladensiedlungen“ und deren soziale Folgen wie fehlende Nachbarschaften und mangelnde Identifikation der Bewohner mit dem Wohnquartier vermieden werden.

Textliche Festsetzung 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.

Begründung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Es handelt sich dabei um eine Kann-Vorschrift, deren Anwendung im Planungsermessen der Gemeinde liegt.⁴

Die Gemeinde Warnow lässt mit dieser Festsetzung die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aus städtebaulichen Gründen zu. Aus Sicht der Gemeinde stören diese Nutzungen den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes im ländlichen Kontext des Plangebietes nicht. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können mit dieser Festsetzung gewährleistet werden.

Textliche Festsetzung 1.4

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3

- *Anlagen für Verwaltung,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Begründung

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da das Planungsziel in der Entwicklung eines Wohnstandortes besteht. Damit soll erreicht werden, dass der angestrebte Charakter eines verkehrsarmen und ruhigen Wohngebietes realisiert werden kann. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind auf dieses Planungsziel ausgerichtet. Insbesondere Verkehr anziehende und Immissionen verursachende Nutzungen werden daher ausgeschlossen. So können Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen von vornherein vermieden werden. Zudem sind solche Nutzungen sehr flächenintensiv, sodass zu befürchten ist, dass bei einer Zulassung nur noch eine kleine Anzahl von Wohnungen realisiert werden kann.

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

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

7.2.1 Grundflächenzahl

Textliche Festsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Begründung

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

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lässt grundsätzlich zu, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. In der vorliegenden Planung wird durch Festsetzung eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,4 zulässig. Die Festsetzung stellt ein städtebaulich angemessenes Verhältnis von versiegelten und nichtversiegelten Flächen im Plangebiet sicher.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung 2.2.1

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Textliche Festsetzung 2.2.2

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

Textliche Festsetzung 2.2.3

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

Textliche Festsetzung 2.2.4

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

Begründung

Der Bezug auf die Höhe des Fertigfußbodens dient der Ermöglichung einer einheitlichen Regelung der Höhe baulicher Anlagen im Plangeltungsbereich trotz der unterschiedlichen unteren Bezugspunkte in den Teilgebieten.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier die Firsthöhe, wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als obere Abgrenzung der baulichen Anlage kommen als Bezugspunkt regelmäßig die Traufhöhe und die Firsthöhe in Betracht. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung und die bauliche Ausgestaltung der Dächer der Hauptgebäude zu nehmen. In Anwendung beider Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung ergibt sich ein Spektrum an möglichen Dachgestaltungen, welches sich einerseits in das Ortsbild einfügt, andererseits aber auch eine funktionsgerechte Nutzung und nicht zuletzt einen Entscheidungsspielraum für Bauherren sicherstellt.

7.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Textliche Festsetzung 3.1

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

Begründung

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

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

Textliche Festsetzung 3.2

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Begründung

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

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

Textliche Festsetzung 4.1

Es gilt die offene Bauweise.

Begründung

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

Textliche Festsetzung 4.2

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung

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

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

Textliche Festsetzung

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

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in bestimmten Bereichen zulässig sein können.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Freihaltung von zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen

Verkehrsflächen auf der gesamten Breite des Grundstücks. Die Gemeinde Warnow trifft die Festsetzung, um die Hauptgebäude entsprechend dominieren zu lassen. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen nicht vor die Hauptgebäude hervortreten. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen auch die Freihaltung von Bereichen zu den privaten Erschließungsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sicherstellen. Eine Bebauung dieser Bereiche würde die Stichwege optisch einengen. Bei einer zulässigen beidseitigen Bebauung entfalten diese baulichen Anlagen eine Tunnelwirkung zu dem jeweiligen Stichweg. Diese Wirkung geht in diesen Bereichen von Stellplätzen nicht aus, sodass diese zugelassen werden können.

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

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

Textliche Festsetzung

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

Begründung

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf maximal zwei begrenzt, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes und einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern. Ziel der Gemeinde Warnow ist eine einheitliche städtebauliche Struktur des Plangebietes. Durch die Begrenzung wird zudem eine spätere, städtebaulich nicht erwünschte Nachverdichtung geregelt. Damit soll verhindert werden, dass größere Mehrfamilienhäuser entstehen. Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange sind auf dieses Planungsziel abgestimmt.

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

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.1.1 Dächer

Textliche Festsetzung 1.1.1

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die an der zukünftigen Erschließungsstraße gelegenen Gebäude sind mit einer Dachneigung von 38° bis 46° zulässig. In den Grundstücken in der zweiten Reihe ist eine Dachneigung von 25° bis 38° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

Begründung

Die prägende Dachform in der näheren Umgebung sind sowohl Satteldächer als auch Krüppelwalmdächer. Walmdächer sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden. Diese Dachformen sollen daher auch im Plangebiet zulässig sein, andere Dachformen werden aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 1.1.2

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

Begründung

Aus gestalterischen Gründen schließt die Gemeinde Warnow mit dieser Festsetzung glasierte und reflektierende Materialien zur Deckung der Dächer im Plangebiet aus. Reetdächer werden aufgrund des bei dieser Dachdeckung erforderlichen erhöhten Löschwasserbedarfes ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 1.1.3

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

Begründung

Aus ortsgestalterischen Gründen ist eine Unterordnung der Garagen und Nebengebäude beabsichtigt. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung auch einen Entscheidungsspielraum für Bauherren. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien werden jedoch aus stadtgestalterischen Gründen auch für die genannten baulichen Anlagen ausgeschlossen. Eine Dachbegrünung ist mit dieser Festsetzung zulässig und gewollt.

8.1.2 Außenwände

Textliche Festsetzung

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

Begründung

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes trifft die Gemeinde Warnow Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden. Es sind sowohl Putzfassaden als auch Klinkerfassaden zulässig.

8.1.3 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung

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

Begründung

Neben der prägenden dauerwohlichen Nutzung sind untergeordnet auch weitere Nutzungsarten zulässig. Zu deren funktionsgerechter Umsetzung kann auch die Errichtung von Werbeanlagen in begrenztem Umfang erforderlich werden. Werbeanlagen werden sowohl örtlich auf die Stätte der Leistung als auch gestalterisch beschränkt. Die Gemeinde Warnow trifft mit Blick auf das Ortsbild Festsetzungen zum zulässigen Anbringungsort sowie zu Größe von Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück.

8.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Textliche Festsetzung - Abfallbehälter

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

Begründung

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind und von den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Sicht zu entziehen sind. Diese Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

8.3 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Textliche Festsetzung - Einfriedungen

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

Begründung

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt. Durch die getroffenen Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln

8.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Textliche Festsetzung

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

Begründung

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

9. Grünflächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

9.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Textliche Festsetzung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist als Wiesenfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist unzulässig. Die Anlage eines teilversiegelten Weges innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zulässig.

Die Anlage einer Aufstellfläche für die Feuerwehr und die Errichtung einer Löschwasserzisterne sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ zulässig.

Begründung

Die nicht für Bebauung genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes sollen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden. Bereiche davon, die nicht für Aufwertungen in Anspruch genommen werden können, sollen weiterhin als Wiesenflächen genutzt werden und werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da die innerhalb der Grünfläche gekennzeichnete, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche und die Aufstellfläche für die Feuerwehr nur temporär verkehrlich genutzt werden, setzt die Gemeinde Warnow eine Grünfläche anstelle einer Verkehrsfläche fest.

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

Textliche Festsetzung - Fläche für Maßnahmen Nr. 1

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) ist als Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen (Heckenstrukturen, Strauchgruppen, Einzelbäumen, Baumgruppen) zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist unzulässig. Der Ausgleich für den Eingriff durch mittelbare Beeinträchtigungen auf gemäß §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop wird innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 umgesetzt.

Begründung

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen Nr. 1 dient als Ausgleichsfläche für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Warnow. Darüber hinaus können ggf. auch Maßnahmen anderer Vorhaben innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1 umgesetzt werden.

Mit der

Textliche Festsetzung - Fläche für Maßnahmen Nr. 2

Mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2 (Fläche für Maßnahmen Nr. 2) werden Flächen festgesetzt, innerhalb derer die natürliche Sukzession zulässig ist.

Begründung

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen Nr. 2 dient der natürlichen Entwicklung des im Bestand vorhandenen, verbuschten Gewässers mit umsäumenden Gehölzen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textliche Festsetzung

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Fläche, innerhalb derer sich eine Feldhecke befindet, ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege der Hecke richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern.“

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die vorhandene Hecke als gebiets- und landschaftsprägendes Element sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleibt.

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

10. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße am Häuslerberg (K18) verkehrlich an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde sieht in ihrem städtebaulichen Konzept eine zweifache Anbindung über die Straßen „Bauertrift“ und „Schiefmurschlag“ vor. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße zwischen den Straßen „Bauertrift“ und „Schiefmurschlag“ als Einbahnstraße und als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke in zweiter Reihe erfolgt über private Stichstraßen ohne Wendehämmer. Diese sind in der Planzeichnung zur Satzung – Teil A entsprechend als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen dargestellt. Die entsprechenden Baulasten sind zu sichern. Eine Durchquerung des Plangebietes zu Fuß ist entsprechend der Bestandssituation weiterhin möglich.

11. Immissionsschutz

Zur Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurden erste gutachterliche Überprüfungen durch die UmweltPlan GmbH, Stralsund, vorgenommen. Hierfür wurden die Belange des Schallschutzes geprüft und die Vereinbarkeit mit dem Schutzanspruch des Wohngebietes und einer Sicherung des nördlich gelegenen Gewerbestandortes abgeprüft. Die Sicherung der Schutzansprüche des Allgemeinen Wohngebietes lässt nach gutachterlicher Überprüfung gewerbliche Nutzung auf den nördlich angrenzenden Flächen zu. Zur planungsrechtlichen Vorgehensweise für die gewerblich genutzten Grundstücke werden unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren Abstimmungen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg geführt. Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich und sind zukünftig bei Planungsverfahren für das Gewerbegebiet und Ansiedlungsverfahren zu beachten.

Ein vollständiges Gutachten wird erstellt und den Planunterlagen im Weiteren beigelegt. Erfordernisse für Festsetzungen ergeben sich daraus nicht.

12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht betroffen, sofern die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als separates Dokument erstellt und dieser Begründung als Anlage beigelegt.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Warnow erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers

herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem ZVG abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

Gemäß Stellungnahme des ZVG vom 07.06.2019 muss für die Umsetzung der geplanten Bebauung der vorhandene Leitungsbestand erweitert werden. Derzeit befindet sich die vorhandene Versorgungsleitung auf Privatgrundstücken. Eine Neuverlegung in den öffentlichen Bereich (Kreisstraße ist geplant. Daher ist für das B-Plangebiet eine neue Versorgungsleitung mit entsprechenden Hausanschlüssen im Wegegrundstück von der Straße „Bauerntritt“ zum „Schiefmurschlag“ zu verlegen.

Die technische Planung wird mit dem ZVG vor Satzungsbeschluss abgestimmt.⁵

13.2 Schmutzwasserbeseitigung

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

Gemäß Stellungnahme des ZVG vom 07.06.2019 ist die Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich über Anlagen des ZVG gesichert. Der vorhandene Leitungsbestand muss dafür erweitert werden. Sollte aufgrund der geringen Sohlhöhe am vorgesehenen Anschlussschacht F6003S1060 eine Einleitung des Schmutzwassers über den „Schiefmurschlag“ erforderlich werden, wird ein zusätzlicher Speicher am Pumpwerk Häuslerberg notwendig.

Die technische Planung wird mit dem ZVG vor Satzungsbeschluss abgestimmt.⁵

13.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist eine hydraulische Untersuchung durchgeführt worden. Dabei werden verschiedene Varianten zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers betrachtet. Da eine Einleitung in den geplanten Regenwasserkanal der Kreisstraße 18 nicht möglich ist, ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in südliche Richtung in das Gewässer II. Ordnung 0:War8/1 vorgesehen. Eine dafür notwendige, unterirdische Leitungstrasse ist in der Planzeichnung zur Satzung – Teil A als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des ZVG zu belastende Fläche aufgenommen. Die zur Sicherung der Löschwasserversorgung des Plangebietes notwendige Zisterne wird aus der Leitungstrasse gespeist.

Die technische Planung wird mit dem ZVG vor Satzungsbeschluss abgestimmt.⁵

13.4 Brandschutz/ Löschwasser

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

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Brandschutzbelange zu beachten. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde Warnow sicherzustellen ist. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des 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 Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten absichern. Aus Hydranten in der Ortslage können keine 48m³/h abgedeckt werden.⁶ Laut Mitteilung des ZVG vom 29.07.2019 gilt für den Hydranten Warnow, Bauernttrift F6003-5001 ein Volumen von 37 m³/h.

Der Erstbedarf soll aus dem Leitungssystem genutzt werden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist ergänzend die Errichtung einer Löschwasserzisterne innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Diese speist sich aus innerhalb des Plangebietes anfallendem Niederschlagswasser und ist in das Entwässerungskonzept entsprechend eingebunden. Die Lage und Maße der Löschwasserzisterne sowie einer zugehörigen Feuerwehraufstellfläche sind in der Planzeichnung der Satzung – Teil A dargestellt.

13.5 Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Warnow wird durch die E.DIS Netz AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der E.DIS Netz AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß Stellungnahme der E.DIS Netz AG vom 16.05.2019 ist für einen eventuellen weiteren Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz der E.DIS Netz AG eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen auf geeigneten Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit der E.DIS Netz AG abzuschließen.

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

⁶ vgl. Zweckverband Grevesmühlen: Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ und parallel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Warnow (Stand: 07.06.2019)

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

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

13.6 Telekommunikation

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

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

13.7 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.

14. Flächenbilanz

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

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

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

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 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.

15.2 Fläche für Maßnahmen BOV

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Bodenordnungsverfahren (Fläche für Maßnahmen BOV) sind nachrichtlich übernommene Flächen (Maßnahmennummern: 9/ A-8-1 und 9/ A-10-2) gemäß dem Bodenordnungsverfahren.

16. Hinweise

16.1 Bodenschutz

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

16.2 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.

16.3 Munitionsfunde

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

16.4 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.

16.5 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.

16.6 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der Brutvögel sollten die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind Gehölze im Vorfeld möglicher Fällungen ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Amphibien und Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

17. Wesentliche Auswirkungen der Planung

17.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Die vorliegende Planung schafft die Möglichkeit zur Entwicklung eines brachliegenden Grundstücks am nordöstlichen Rand des Ortes Warnow. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 1 begonnene und zwischenzeitlich zurückgenommene Entwicklung von Wohnbauflächen wird mit der Planung an einem neuen Standort fortgeführt. Die Planung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf der Bevölkerung des Ortes und sichert somit aus Sicht der Gemeinde die weitere positive Entwicklung Warnows. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld gewährleistet werden.

17.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

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

17.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

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

17.4 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind aufgrund des geringen Umfangs als vernachlässigbar zu bewerten. Alle bisher bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Es sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen der Straße „Häuslerberg“ notwendig.

17.5 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Schutzgut Mensch

Die Flächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, werden als Pferdekoppel oder durch Lagerung von landwirtschaftlichem Gerät teilweise genutzt. Die Flächen sind teilweise als Wiesenflächen intensiv genutzt worden. Für die Gesundheit des Menschen und die Bevölkerung besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Es wird lediglich von Spaziergängern durchquert.

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

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

Ein vollständiges Gutachten wird erstellt und im Rahmen der Planaufstellung gemäß Erfordernis eingearbeitet.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für großflächige Umnutzungen. Im westlichen Bereich des Plangebietes, der für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird, können gesetzlich geschützte Biotopflächen ausgeschlossen werden. Andere Flächen innerhalb des Plangebietes stehen als Maßnahmeflächen und als Grünflächen zur Verfügung und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Biotopschutz wird dahingehend berücksichtigt, dass durch die Planung kein direkter Eingriff in gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotopflächen erfolgt. Die angrenzenden Biotopflächen werden nicht direkt berührt, sondern sind mittelbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt. Im Rahmen des Antragsverfahrens für die Ausnahmegenehmigung der mittelbaren Beeinträchtigungen wird eine gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die erforderlichen

Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren überprüft und festgesetzt. Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden überprüft. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht betroffen, sofern die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden (siehe Gliederungspunkt 16.6).

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist von der Planung direkt betroffen. Es wird die Versiegelung und Teilversiegelung von bislang unversiegelten Flächen vorbereitet. Es ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Dieser ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren darzustellen und abzusichern.

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

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt etwa 50 - 100 mm/Jahr, in Teilbereichen geringfügig höher. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10,00 m. Die Bedeutung des Plangebietes für die Reservehaltung von Grundwasser wird, unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Verhältnisse, als mittel eingeschätzt. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für ein allgemeines Wohngebiet üblichen Wasserverbrauch zu rechnen.

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

Schutzgut Klima und Luft

Im Plangebiet ist der Vegetationsanteil gering ausgeprägt. Durch die angrenzende Bebauung weisen die Flächen ein typisches Lokalklima in Siedlungsbereichen auf. Die begrenzenden Hecken und das Gewässerbiotop besitzen eine Bedeutung als Staubfilter und für die Frischluftentstehung und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Es werden Freiflächen in einem geringen Umfang verringert werden. Die Veränderungen sind nicht als erheblich zu bewerten, da das Plangebiet für

seine Umgebung keine besondere klimatische Bedeutung besitzt. Klimatische Auswirkungen auf die Luftqualität sind ebenso nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine dörfliche Bebauung geprägt. Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Grünfläche ohne eine prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die vorhandenen Heckenstrukturen zur Abgrenzung der Fläche bleiben erhalten. Diese bilden eine natürliche Zäsur zur offenen Landschaft. Westlich und in direkter Angrenzung an die Ortslage Warnow befindet sich das Naturschutzgebiet „Santower See“.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

17.6 Kosten

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

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

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

Warnow, den.....

(Siegel)

.....
Kacprzyk
Bürgermeister
der Gemeinde Warnow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Warnow durch das:

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

TEIL 3 Anlagen

- Anlage 1: Konzept Niederschlagswasserableitung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Stand: November 2018 (*wird ergänzt*)
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung - Bearbeitungsstand, UmweltPlan GmbH, Stralsund (*wird ergänzt*)
- Anlage 3: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen (*wird ergänzt*)
- Anlage 4: FFH-Vorprüfung (*wird ergänzt*)

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, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 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

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

- 2.2.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firshöhe bestimmt.
- 2.2.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und

Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

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

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

3.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

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)

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

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

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 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

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

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist als Wiesenfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist unzulässig. Die Anlage eines teilversiegelten Weges innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zulässig. Die Anlage einer Aufstellfläche für die Feuerwehr und die Errichtung einer Löschwasserzisterne sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ zulässig.

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

Fläche für Maßnahmen Nr. 1

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1 (Fläche für Maßnahmen Nr. 1) ist als Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen (Heckenstrukturen, Strauchgruppen, Einzelbäumen, Baumgruppen) zu entwickeln. Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngemittel ist unzulässig. Der Ausgleich für den Eingriff durch mittelbare Beeinträchtigungen auf gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope erfolgt innerhalb der Fläche für Maßnahmen Nr. 1.

Fläche für Maßnahmen Nr. 2

Mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2 (Fläche für Maßnahmen Nr. 2) werden Flächen festgesetzt, innerhalb derer die natürliche Sukzession zulässig ist.

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Fläche, innerhalb derer sich eine Feldhecke befindet, ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege der Hecke richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern.“

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 unveränd-ertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes er-kennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN BOV

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Bodenordnungsverfahren (Fläche für Maßnahmen BOV) sind nachrichtlich übernommene Flächen (Maßnahmennummern: 9/ A-8-1 und 9/ A-10-2) gemäß dem Bodenordnungsverfahren.

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. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

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 Versorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der Brutvögel ist die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind Gehölze im Vorfeld möglicher Fällungen ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen.

Amphibien und Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.