

BEGRÜNDUNG

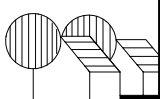
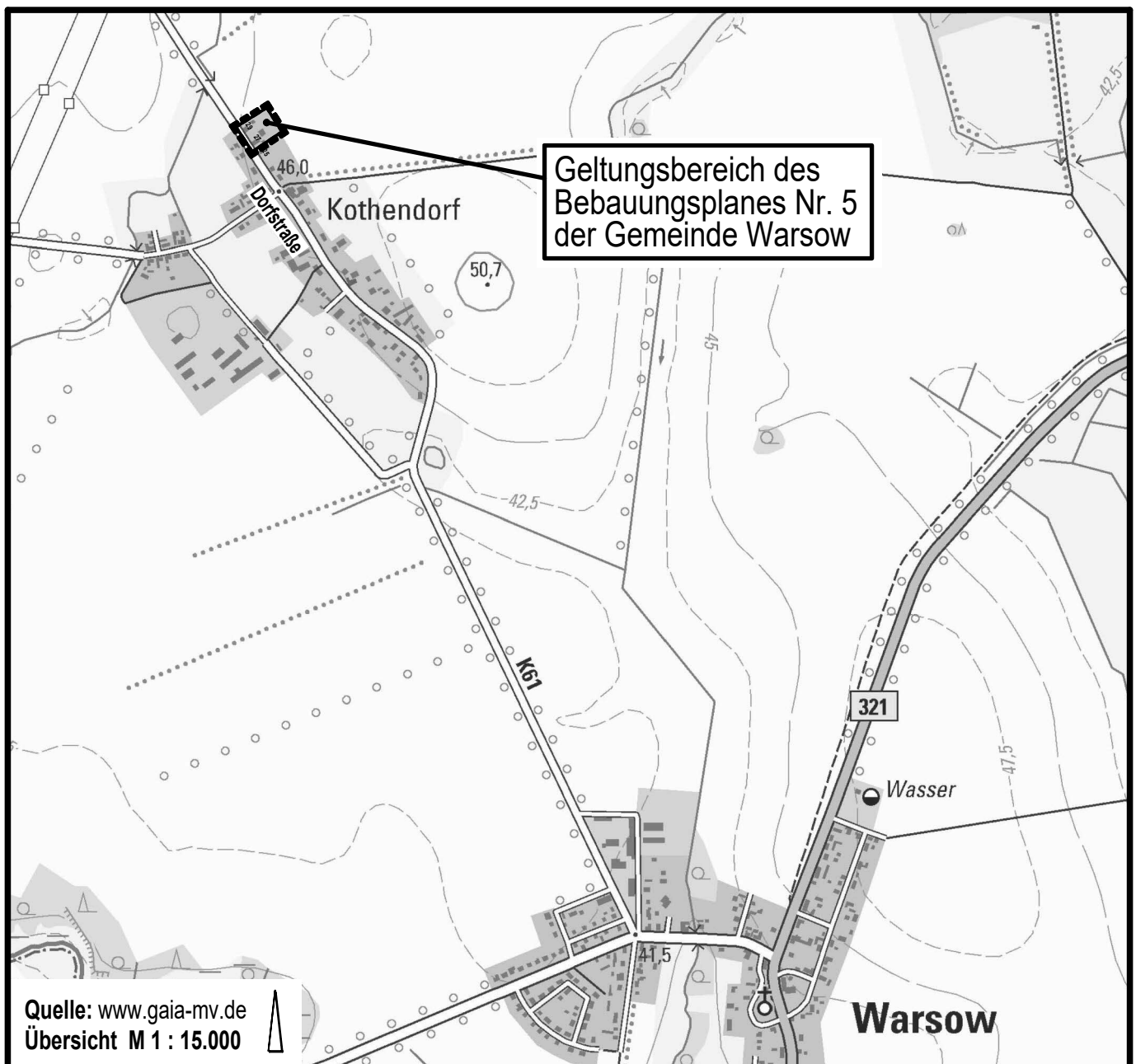
ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

DER GEMEINDE WARSOW

"ORTSTEIL KOTHENDORF DORFSTRAßE"

IM VERFAHREN NACH § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: März 2020

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warsow „Ortsteil Kothendorf Dorfstraße“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Plangrundlage	4
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen	4
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	4
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Landschaftsplan	7
3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
4. Planverfahren	8
4.1 Wahl des Planverfahrens	8
4.2 Verfahrensdurchführung	10
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5.2 Gebiets- und Bestandssituation	11
5.3 Naturräumlicher Bestand	11
6. Planungsziele	12
7. Inhalt des Bebauungsplanes	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
7.5 Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	15
7.6 Flächenbilanz	16
8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	16
9. Verkehrliche Erschließung	16
10. Ver- und Entsorgung	16

10.1	Wasserversorgung	17
10.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	17
10.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	17
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	17
10.5	Energieversorgung	17
10.6	Telekommunikation	18
10.7	Abfallentsorgung	18
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
11.1	Siedlungsentwicklung	18
11.2	Verkehrsentwicklung	18
11.3	Immissionsschutz	18
11.4	Auswirkungen auf die Umwelt	19
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	20
12.1	Bau- Und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	20
12.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	20
12.3	Bodenschutz	20
12.4	Munitionsfunde	21
12.5	Artenschutzrechtliche Belange	21
13.	Planverwirklichung	21
13.1	Bodenordnende Maßnahmen	21
13.2	Kosten	21
TEIL 2	Ausfertigung	22
1.	Beschluss über die Begründung	22
2.	Arbeitsvermerke	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warsow mit Darstellung des Plangebietes	6
Abb. 2: Darstellung internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes;	7
Abb. 3: Darstellung nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes;	8
Abb. 4: Darstellung des baulichen Bestandes und des Plangeltungsbereiches auf dem Luftbild (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018) mit eigener Bearbeitung)	11
Abb. 5: Darstellung der geschützten Biotope im Umkreis des Plangebietes	12

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Warsow stellt den Bebauungsplan Nr. 5 in Kothendorf auf, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke in Kothendorf, Dorfstraße 27 und 29 zu schaffen. Durch einen Vorhabenträger wurde an die Gemeinde Warsow der Antrag gestellt im Ortsteil Kothendorf die Sicherung der Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke planungsrechtlich zu regeln. Anlass ist maßgeblich die Nutzung des vorhandenen baulichen Bestandes, der unter Berücksichtigung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergänzt werden kann, ohne jedoch die rückwärtige Ausdehnung der Bebauung zu erweitern. Die Gemeinde Warsow möchte den Antrag unterstützen. Die Fläche ist Bestandteil der Ortslage und durch umsäumende Pflanzungen von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abgegrenzt. Der Planung soll das anthropogen genutzte und vorbelastete Grundstück zugrunde gelegt werden.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass das Grundkonzept zur gemeindlichen Entwicklung damit im Wesentlichen beachtet und berücksichtigt ist. Aus Sicht der Gemeinde Warsow bietet es sich an, den baulichen Bestand im rückwärtigen Bereich der Grundstücke für eine Wohnnutzung zu sichern. Maßgeblich sollen dafür vorhandene bauliche Anlagen genutzt, erweitert und vervollständigt werden. Der Antragsteller ist Eigentümer der Grundstücke. Es handelt sich somit darum, Einheimische zu unterstützen und die Wohn- und Lebensqualität des Wohnsitzes am Wohnort weiter zu verbessern. Anforderungen an infrastrukturelle Einrichtungen ergeben sich aus Sicht der Gemeinde dadurch im Wesentlichen nicht. Vorhandene bauliche Anlagen des Antragstellers sollen für eine Ergänzung und Erweiterung genutzt werden. Die Gemeinde Warsow möchte den privaten Interessen der Antragsteller entsprechen und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützen. Die Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung steht den städtebaulichen und gemeindlichen Entwicklungszielen nicht entgegen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Warsow im Ortsteil Kothendorf, östlich der Dorfstraße und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine Heckenpflanzung und den Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen,
- im Osten: durch eine Heckenpflanzung und den Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen,
- im Westen: durch die Kreisstraße LUP61,
- im Süden: durch vorhandene Wohnbebauung mit anschließenden Grundstücksgärten.

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 0,54 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 25/5, 26/14, 26/11 und 25/4 der Gemarkung Kothendorf in der Gemeinde Warsow.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein amtlicher Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Natalia Brim, ÖBVI, Ahornstraße 15, 19075 Pampow, Lagesystem ETRS89 und Höhensystem DHHN 92. Ergänzend über den Plangeltungsbereich hinaus wurden die aktuellen Katastergrenzen vom Kataster- und Vermessungsamt Ludwigslust-Parchim vom 04.05.2018 berücksichtigt.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warsow 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

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warsow liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016) und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM vom 30. August 2011). Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Für den Bebauungsplan ergeben sich nachfolgend dargestellte Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde Warsow befindet sich südwestlich des Oberzentrums Schwerin und ist dem Nahbereich Schwerin zugeordnet. Die Gemeinde ist gemäß Programmsatz gemäß LEP M-V Programmsatz 3.3.3 (1) **(Z)** der Stadt Schwerin nicht als direkte Umlandgemeinde oder als sonstige Umlandgemeinde zugeordnet. Östlich des Gemeindegebietes verläuft die Grenze zum Stadt-Umland-Raum Schwerin.
- Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (LEP M-V Programmsatz 4.2. (1) **(Z)**).
- Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (LEP M-V Programmsatz 4.2. (6) **(Z)**).
- Gemäß dem Programmsatz 4.1 (3) **(Z)** des RREP WM 2011 ist die Wohnbauflächenentwicklung bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten.
- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken (Programmsatz 4.1.(2) **(Z)** RREP WM 2011).
- In strukturschwachen Ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet. (RREP WM 2011 (Programmsatz 3.1.1 (5))).

Die Gemeinde ist kein zentraler Ort und somit ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Die Gemeinde Warsow befindet sich zudem in einem strukturschwachen Ländlichen Raum.

Für die Gemeinde Warsow bestehen darüber hinaus noch nachfolgende Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung: Die Gemeinde Warsow befindet sich teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nordwestlich der Gemeinde verläuft ein Infrastrukturkorridor. Durch die Gemeinde Warsow verläuft die B 321. Die Ortsumgehung Warsow ist für den vordringlichen Bedarf des Verkehrswegeneubaus vorgesehen. Nordwestlich, westlich und südlich der Gemeindegrenze verläuft gemäß Übersichtskarte 6 RREP WM ein Biotopverbund im weiteren Sinne.

Die Gemeinde Warsow hat die Zielsetzungen für die Planung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Planungsanzeige abgestimmt. Der vorliegenden Planung stehen entsprechend den landesplanerischen Hinweisen vom 25.02.2019 zum Vorhaben „Wohnbebauung Kothendorf“ keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Durch das Vorhaben „Wohnbebauung Kothendorf“ werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warsow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie verschiedene wirksame Änderungen des Flächennutzungsplanes. Der

Flächennutzungsplan stellt für die Ortslage Kothendorf in der wirksamen Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 gemischte Bauflächen dar. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit der Regelung der beabsichtigten ergänzenden Wohnbebauung in der 2. Reihe in Kothendorf fügt sich in das Gemeindekonzept des Flächennutzungsplanes innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen ein. Im Bebauungsplan sollen für die Grundstücke aufgrund der real vorherrschenden Nutzungen allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes die Grundzüge des städtebaulich räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist, somit nicht berührt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind überwiegend bebaut und der Geltungsbereich ist mit einer Größe von etwa 0,54 ha im Vergleich zum Gemeindegebiet gering bemessen. Die Baufläche im Bebauungsplan Nr. 5 beträgt ca. 0,37 ha. Die festgesetzten Grünflächen nehmen eine Größe von etwa 0,15 ha ein. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich um ein geringfügiges Abweichen, das jedoch die Grundzüge der baulichen Entwicklung nicht berührt. In einem zukünftigen Änderungsverfahren kann dies mit beachtet werden. In diesem Zusammenhang wäre die gesamte Ortslage einer Überprüfung der Art der Nutzung zu unterziehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der geringen Größe der Fläche sowie der Planungsziele dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen ist.

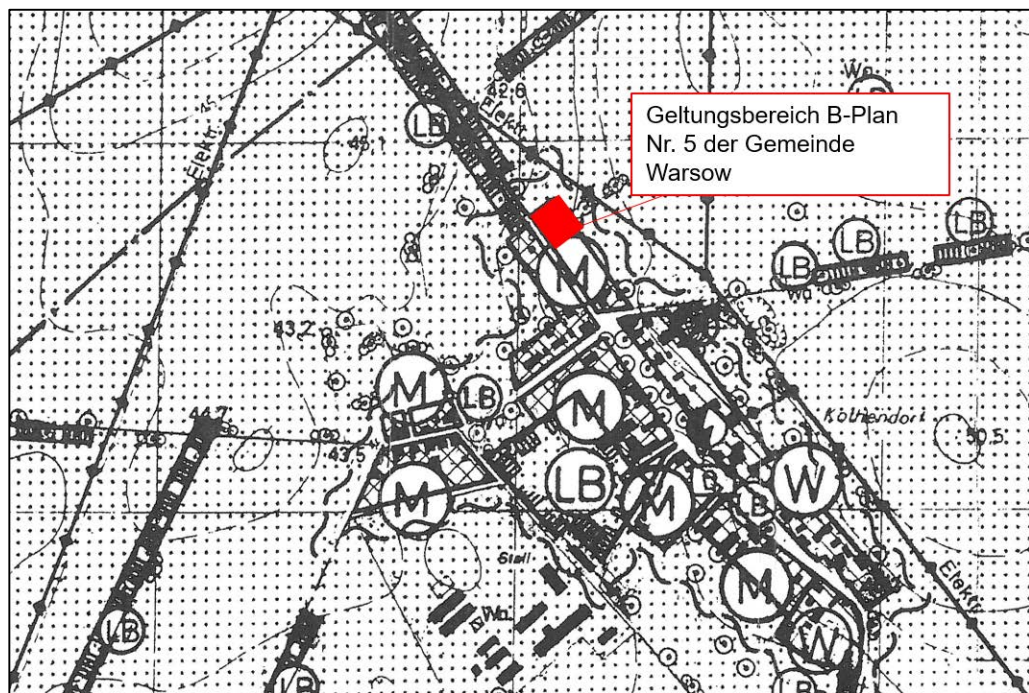


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warsow mit Darstellung des Plangebietes

Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss rechtzeitig vor dem 31.12.2019 bekanntgemacht. Unter Berücksichtigung des bekanntgemachten Aufstellungsbeschlusses und der durchgeführten Verfahrensschritte wird das Verfahren nach § 13b BauGB fortgeführt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Warsow liegt nicht vor.

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA) und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- GGB-Gebiet "Sude mit Zuflüssen" (DE 2533-301) ca. 1,8 km,
- GGB-Gebiet "Grambower Moor" (DE 2433-301) ca. 4,7 km,
- GGB-Gebiet "Wald bei Dümmer" (DE 2433-302) ca. 3,3 km,
- SPA "Hagenower Heide" (DE 2533-401) ca. 6,8 km,
- SPA "Schweriner See" (DE 2235-402) ca. 13,2 km.

Aufgrund dieser Entfernung zu den Schutzgebieten und die Größe des Plangebietes ist bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete.

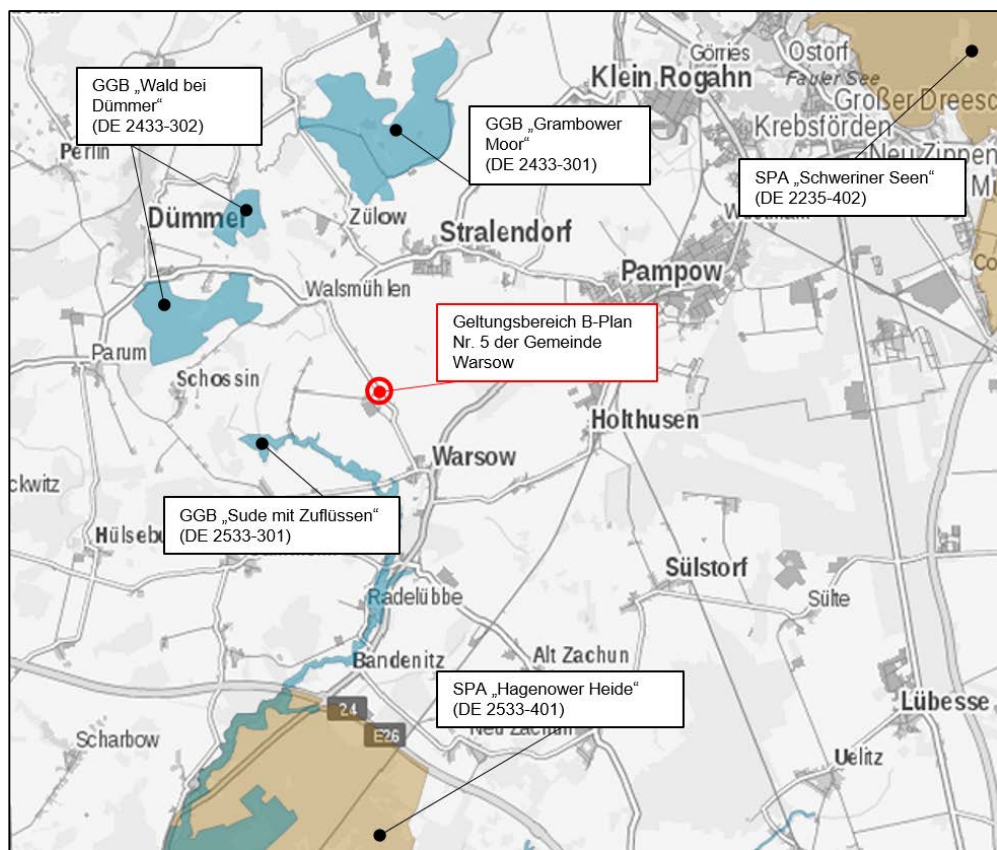


Abb. 2: Darstellung internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes; blau: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), braun: Europäische Vogelschutzgebiete SPA; (Kartengrundlage: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018) mit eigener Bearbeitung)

Nationale Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. In der weiteren Umgebung befinden sich folgende nationalen Schutzgebiete:

- LSG "Mittlere Sude" ca. 1,8 km,
- LSG "Siebendorfer Moor" (Ludwigslust-Parchim) ca. 4,2 km,
- LSG „Dümmer See“(Ludwigslust-Parchim) ca. 5,7 km,
- NSG "Grambower Moor" ca. 4,2 km.

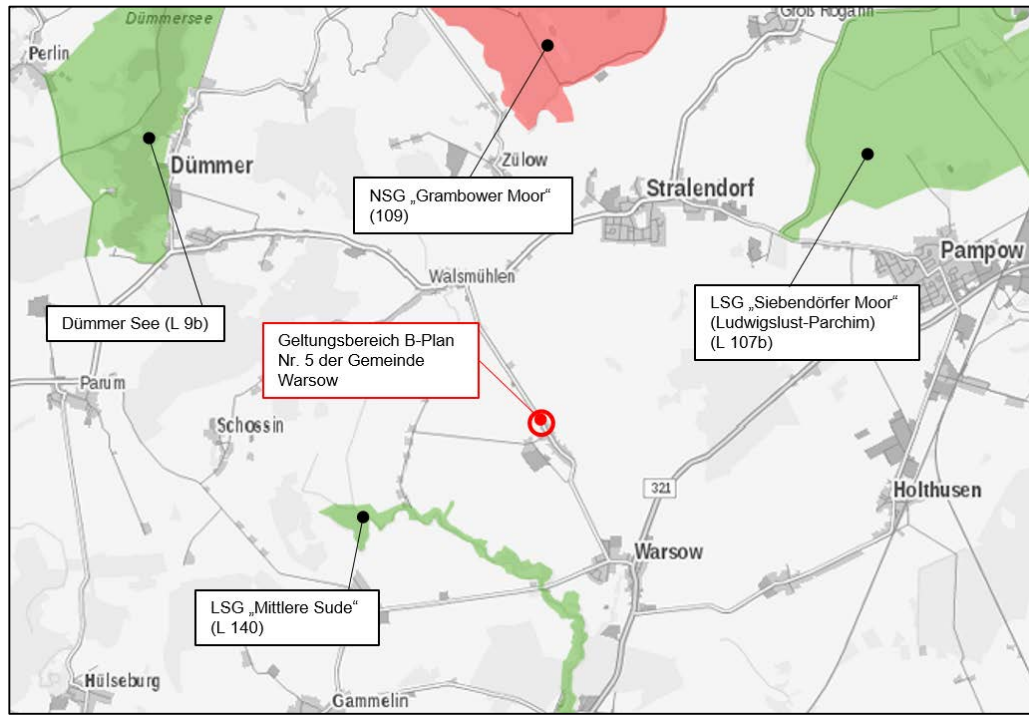


Abb. 3: Darstellung nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes; grün: Landschaftsschutzgebiete (LSG), rot: Naturschutzgebiete (NSG); (Kartengrundlage: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018) mit eigener Bearbeitung)

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage sowie der Größe und der geplanten Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen der nationalen Schutzgebiete zu erwarten.

4. Planverfahren

4.1 Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan soll durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Auf Grund der Lage und Größe sowie der geplanten Wohnnutzung erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen des § 13b BauGB. Das Plangebiet selbst weist eine Größe von ca. 5.300 m² aus und davon werden ca. 1.400 m² als private Grünfläche festgesetzt. Somit beträgt die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m². Die Zulässigkeit von Wohnnutzung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow am 22.05.2019 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Das Planverfahren wurde entsprechend vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB erfüllt sind. Es gelten somit die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind für die Anwendbarkeit des Verfahrens zu prüfen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundesrecht oder nach Landesrecht unterliegen. Die geplante Wohnnutzung und damit verbundenen Nutzungen gehören nicht zu den Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundesrecht oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. In der näheren Umgebung befinden sich keine vorgenannten Schutzgebiete. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung Gebiete (GGB) "Sude mit Zuflüssen" (DE 2533-301) befindet sich ca. 1,8 km südwestlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung und der erheblich weiteren Entfernung zu anderen Schutzgebieten (vgl. 3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte) der geringen Größe des Plangebietes und der angestrebten Wohnnutzung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG, da es sich um eine geplante Wohnnutzung handelt.

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass auch die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind und der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13b aufgestellt werden kann. Mit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es

gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Warsow stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Die Gemeinde geht wie bereits dargestellt davon aus, dass unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der geringen Größe der Fläche dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen ist. Ansonsten besteht die Möglichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für den vorliegenden Bebauungsplan entfällt in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch sind die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten und in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

4.2 Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Warsow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsteil Kothendorf Dorfstraße“ (Dorfstraße 27 und 29) am 22.05.2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt und somit gelten die Verfahrensanforderungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgt als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird unter der Maßgabe der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Die weiteren Verfahrensschritte werden entsprechend dem Planverfahren ergänzt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Kothendorf, östlich der Dorfstraße. Es handelt sich um die Grundstücke Dorfstraße 27 und Dorfstraße 29. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für diese Grundstücke. Die Grundstücke sind überwiegend mit Wohngebäuden sowie Gebäuden die das Wohnen nicht wesentlich stören

bebaut. Für die auf dem Grundstück in 2. Reihe vorhandenen Gebäude ist eine Wohnnutzung derzeit planungsrechtlich dauerhaft nicht gesichert.

5.2 Gebiets- und Bestandssituation

Für die Darstellung des baulichen Bestandes wird die Abbildung des Luftbildes genutzt. Daraus ist ersichtlich, dass baulicher Bestand in 1. Reihe unmittelbar an der Dorfstraße und auch in 2. Reihe vorhanden ist. Die rückwärtigen Grundstücke werden gärtnerisch genutzt. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück befestigte und unbefestigte Flächen. Die Zufahrt ist über Grundstückszufahrten an die Dorfstraße bereits derzeit gesichert. Das Plangebiet selbst wird nicht in den Außenbereich ausgedehnt. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht. soll nicht weiter in den Außenbereich hinaus ausgedehnt werden.



Abb. 4: Darstellung des baulichen Bestandes und des Plangeltungsbereiches auf dem Luftbild (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018) mit eigener Bearbeitung)

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden und können genutzt werden. Durch Hausanschlüsse ist die Einbindung in das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem möglich.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegende Wohngebäude sowie Nutzungen die mit einer Wohnnutzung vereinbar sind.

5.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst die bereits bebauten Grundstücke an der Dorfstraße 27 und 29, die in 1. und 2. Reihe bebaut sind. Der rückwärtige Teil der Grundstücke ist durch Garten- und Grünlandflächen geprägt. Vorhandene Gehölze als Bäume und Sträucher und Hecken sollen erhalten werden und in die Gestaltung der Grundstücke im Plangebiet eingebunden werden. Die Grundstücksflächen sind bereits umfriedet und von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 der befinden sich keine nach den § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume und keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.



Abb. 5: Darstellung der geschützten Biotope im Umkreis des Plangebietes
(Kartengrundlage: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018) mit eigener Bearbeitung)

6. Planungsziele

Planungsziel der Gemeinde Warsow besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der teilweise bereits vorhandenen Wohnnutzung in der 2. Reihe der Grundstücke im Plangeltungsbereich. Für die Gemeinde Warsow ist die planungsrechtliche Regelung der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der einheimischen Bevölkerung ein wichtiger städtebaulicher Belang zur Stärkung des Ortsteils Kothendorf und der Gemeinde Warsow. Die Gemeinde Warsow sieht die Nutzung überwiegend bereits vorhandener Gebäude für das Wohnen als ergänzende Nachverdichtung an. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden bereits baulich und gärtnerisch genutzt. Die Flächen sind umfriedet und von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt. Die geplanten städtebaulichen Ausnutzungskennziffern entsprechen der baulichen Nutzung in der Umgebung.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Allgemeine Wohngebiete **(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist in Angrenzung an die vorhandene Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Wohnnutzung soll

für die ortsansässige Bevölkerung in der Gemeinde an diesem Standort entwickelt werden. Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen orientieren sich weitgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 – Tankstellen

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

Die Planung stellt maßgeblich auf eine Siedlungsstruktur ab, die kleinräumig parzelliert und eine Aufnahme von wohngebietsverträglichen Nutzungen zulässt. Die ausgeschlossenen Nutzungen bedürfen i.d.R. einen erhöhten Flächenbedarf, der an diesem Standort nicht zur Verfügung steht. Darüber hinaus sind diese Nutzungen überwiegend mit erhöhtem Kunden- bzw. Besucherverkehr verbunden, sodass somit regelmäßig Störungen auf das Plangebiet selbst und die Umgebungsbebauung ausgehen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)**

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die im Ort vorhandene Dichte der Bebauung und lassen bei der zulässigen Überschreitung von 50 von Hundert ausreichend Spielraum für die Nutzung der Grundstücke. Die maximal zulässige Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete wird entsprechend berücksichtigt,

Höhe der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem Baugebiet.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (THmax) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe (FHmax) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Höhenlage – Festsetzung des unteren Bezugspunktes

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe von 46,50 m ü. DHHN92. Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen verzichtet werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Abstandsflächen von Gebäuden und außerhalb der Baugrenzen bleibt unberührt

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem prägenden Bestand der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung und berücksichtigen die Umgebungsbebauung.

Die Lage der Gebäude für zukünftige Hauptnutzungen wird durch Baugrenzen im Bereich der 1. und 2. Reihe der Baugrundstücke umgrenzt und bestimmt. Innerhalb der Baugrenzen bestehen noch Erweiterungsmöglichkeiten. Somit sind Ergänzungen und Erweiterungen vorhandener Gebäude sowie Neubauten innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Klarstellung wird hier aufgenommen, dass innerhalb des Plangebietes nur Baugrenzen verwendet werden. Die Verwendung von Baulinien ist nicht Planungsziel und städtebaulich nicht erforderlich.

7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der der Erschließung dienenden öffentlichen Straße sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die zum Straßenraum orientierten privaten Grundstücksflächen nicht für Zwecke der Unterbringung des ruhenden Verkehrs geprägt werden, sondern durch individuell gestaltete Vorgartenflächen begrenzt werden. Eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse auf der öffentlichen Straße kann somit minimiert werden. Ein Freihalten dieser Bereiche entspricht der Umgebungsbebauung und dem vorhandenen Ortsbild des Ortsteiles Kothendorf.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können ansonsten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Auf den mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen werden die vorhandenen Nebengebäude im Bestand berücksichtigt und entsprechend umgrenzt.

7.5 Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

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

„Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzte private Grünfläche ist gärtnerisch zu nutzen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig“

Begründung:

Die Festsetzung berücksichtigt die vorhandene städtebauliche Struktur der rückwärtigen Hausgärten. Diese soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan weiterhin gesichert werden. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Nebengebäude werden als solche durch Festsetzung im Bestand gesichert.

Der generelle Ausschluss von Nebenanlagen ist nicht beabsichtigt, da diese für eine gärtnerische Nutzung und auch für eine Erholungsnutzung als notwendig erachtet werden. Dies kann mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen erreicht werden.

7.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

„Für die Heckenanpflanzung zur seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedung sind ausschließlich standortheimische Sträucher nachfolgender Pflanzliste aus möglichst gebietseigener Herkunft zu verwenden.“

Sträucher: 80/100 cm.

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)“.

Unter Berücksichtigung der Nachnutzung und Verdichtung des vorhandenen Standortes sind im gewählten Planverfahren gemäß § 13b BauGB keine zusätzlichen Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz umzusetzen.

Für mögliche Heckenanpflanzung zur seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedung wurden einheimische und standortgerechte Gehölze festgesetzt. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz. Die Einfriedung des Plangebietes mittels Heckenanpflanzungen und deren Sicherung bewirkt weiterhin eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft und trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Die Pflanzqualität sowie die Ausführung und Pflege der Heckenanpflanzung wurden in Anlehnung an die Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt festgesetzt.

7.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,54 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
▪ WA	3.686,3	3.686,3
Verkehrsflächen		
▪ Straßenverkehrsfläche	262,2	262,2
Grünflächen		
▪ private Grünfläche ZB Gartenland	1452,8	1.452,8
Gesamtfläche des Plangebietes		5.401,3

8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgrund der Nutzung des vorhandenen Grundstücks und der anthropogenen Vorbelastung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren artenschutzfachlichen Anforderungen zu untersuchen und zu prüfen sind. Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden nicht erwartet. Die allgemeinen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden hinreichend beachtet. Entsprechende Hinweise wurden im Teil-B Text berücksichtigt.

9. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Kothendorf ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend verkehrlich erschlossen. Die vorhandenen Grundstücke im Plangeltungsbereich sind bereits an die Dorfstraße verkehrlich angebunden. Die bisherigen Zufahrten sollen auch weiterhin genutzt werden.

10. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden. Darauf kann entsprechend aufgebaut werden. Durch Hausanschlüsse ist die Anbindung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen.

Die Gemeinde Warsow weist darauf hin, dass im Zuge der Vorbereitung von Vorhaben detaillierte Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgern zu führen sind, damit die Belange gegenseitig und untereinander hinreichend abgestimmt werden. Die zu erwartenden Stellungnahmen der Ver- und Entsorger werden den Planunterlagen beigelegt.

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband Schweriner Umland durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für die Wasserversorgung sind im Zuge des Bauantragsverfahrens mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

10.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland. Die Entsorgung des Abwassers wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geregelt. Der Anschluss an vorhandene Anlagen ist vorgesehen.

10.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ergeben sich keine Veränderungen zur bisherigen Situation. Die Überbauung des Grundstücks ändert sich nur unwesentlich und geringfügig. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden kann. Erfordernisse der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Rahmen des Verfahrens abzustimmen.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Warsow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/ Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden. Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden. Es ergeben sich keine wesentlich veränderten Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung und den Löschwasserbedarf.

10.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Warsow wird durch die WEMAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der WEMAG AG gesichert werden.

Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens bei der weiteren Vorbereitung zu führen.

10.6 Telekommunikation

Die Gemeinde Warsow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom AG ist vorgesehen. Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens bei der weiteren Vorbereitung zu führen.

10.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorgaben des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu erfolgen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Hierfür stehen ausreichend Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen, eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Siedlungsentwicklung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Abrundung des Siedlungsbereiches durch Wohnbebauung. Die geplante Wohnbebauung ist geeignet Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Die geplanten Nutzungen fügen sich in den Siedlungszusammenhang und in die bereits vorhandenen Nutzungen ein, sodass von einer Verträglichkeit der Nutzungen auszugehen ist.

11.2 Verkehrsentwicklung

Die verkehrlichen Auswirkungen sind gering und als nicht wesentlich einzustufen.

11.3 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Warsow für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 keine Anforderungen, die in Form von Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Warsow geht davon aus, dass unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnumgebung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können und Beeinträchtigungen durch die planungsrechtliche Regelung der Umnutzung für vorhandene Gebäude bzw. Neubauten nicht entstehen. Unabhängig davon geht die Gemeinde Warsow davon aus, dass für den konkreten Beurteilungsfall die Lage des WA-Gebietes mit Angrenzung an den Außenbereich für die Beurteilung jeweils heranzuziehen ist.

11.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Vorbelastungen bestehen durch die anthropogene Nutzung des Gebietes. Die Grundstücke sind bereits mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung und technische Infrastruktur sind vorhanden. Es besteht somit eine Vorbelastung in Form von verdichtetem Boden und Frequentierung durch Fahrzeuge und Menschen.

Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 5 der Warsow bestehen weiterhin durch Auswirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, die zu einer Veränderung des natürlichen Bodengefüges geführt haben sowie der angrenzenden bestehenden Vorbelastungen durch Wohnbebauung der Ortslage Kothendorf sowie durch die westlich vorbeiführende Dorfstraße.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Mit der Inanspruchnahme von bereits anthropogen vorbelasteten Flächen und der Arrondierung des Standortes mit Wohnbebauung wird insgesamt ein Beitrag zur Entwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche geleistet. Dies dient dem Schutz vor zusätzlicher Flächeninanspruchnahme des Außenbereiches und dient dem Bodenschutz.

zusätzlicher Flächeninanspruchnahme des Außenbereiches geleistet. Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der schon im Plangebiet vorhandenen Bebauung und Nutzung bereits beeinträchtigt sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Böden innerhalb der Siedlungsgebiete werden aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastung als gering empfindlich eingeschätzt. Mit der Umsetzung der Planung ist mit einer geringen Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und dem Erhalt privater Grünflächen sind geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich anzunehmen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im Siedlungsbereich ist nicht mit einem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind einzuhalten. Eine potenzielle Betroffenheit von Brutvögeln besteht. Eine Festsetzung zum allgemeinen Artenschutz wurde getroffen.

Durch die Lages des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten und wird ergänzt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur im Ortsteil Kothendorf der Gemeinde Warsow ergänzt.

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 Bau- Und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

12.3 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 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.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder

Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

12.4 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.

12.5 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollten Eingriffe in die Vegetationsdecke in der Erschließungsphase möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen, alternativ ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

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.

13. Planverwirklichung

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht erforderlich, da sich die Grundstücke im Plangebiet im Besitz der jeweiligen Eigentümer befinden. An der Dorfstraße werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, die im Zuge des Bodenordnungsverfahrens gebildet wurden.

13.2 Kosten

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der privaten Eigentümer und Antragsteller. Die anfallenden Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und der Erschließung bzw. der Herstellung der Grundstückshausanschlüsse übernehmen die jeweiligen Verursacher.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warsow „Ortsteil Kothendorf Dorfstraße“ wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow am gebilligt.

Warsow, den.....

(Siegel)

.....
Renate Lambrecht
Bürgermeisterin
der Gemeinde Warsow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Warsow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de