

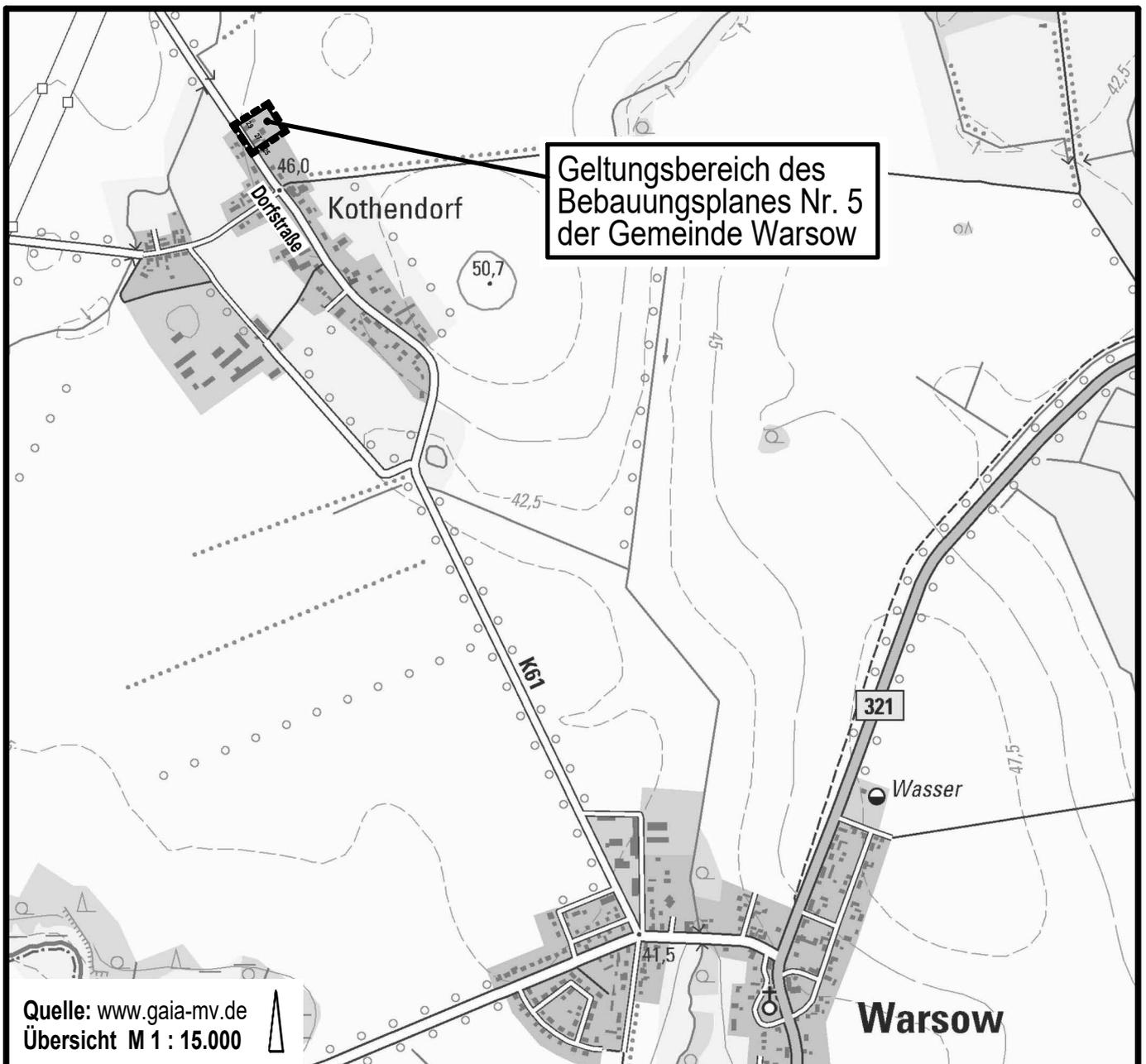
# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

### DER GEMEINDE WARSHOW

### "ORTSTEIL KOTHENDORF DORFSTRAÙE"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11  
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: Januar 2021

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warsaw „Ortsteil Kothendorf Dorfstraße“ im Verfahren nach § 13b BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>3</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Plangrundlage	4
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen	4
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>5</b>
3.1 Flächennutzungsplan	6
3.2 Landschaftsplan	7
3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
<b>4. Planverfahren</b>	<b>9</b>
4.1 Wahl des Planverfahrens	9
4.2 Verfahrensdurchführung	11
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>11</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5.2 Gebiets- und Bestandssituation	12
5.3 Naturräumlicher Bestand	12
<b>6. Planungsziele</b>	<b>13</b>
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung	14
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
7.5 Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	16
7.6 Flächenbilanz	18
7.7 Baugestaltung und Bauordnung	18
<b>8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>19</b>
<b>9. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>19</b>
<b>10. Immissionsschutz</b>	<b>20</b>

<b>11. Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
11.1 Wasserversorgung	23
11.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	23
11.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	23
11.4 Brandschutz/ Löschwasser	23
11.5 Elektroenergieversorgung	24
11.6 Gasversorgung	24
11.7 Telekommunikation	25
11.8 Abfallentsorgung	25
11.9 Bergbauberechtigung	26
<b>12. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>26</b>
12.1 Siedlungsentwicklung	26
12.2 Verkehrsentwicklung	26
12.3 Auswirkungen auf die Immissionssituation	27
12.4 Auswirkungen auf die Umwelt	27
<b>13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>28</b>
13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	28
13.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	28
13.3 Bodenschutz	28
13.4 Munitionsfunde	29
13.5 Artenschutzrechtliche Belange	29
<b>14. Planverwirklichung</b>	<b>30</b>
14.1 Bodenordnende Maßnahmen	30
14.2 Kosten	30
<b>TEIL 2 Ausfertigung</b>	<b>31</b>

<b>1. Beschluss über die Begründung</b>	<b>31</b>
<b>2. Arbeitsvermerke</b>	<b>31</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warsow mit Darstellung des Plangebietes	7
Abb. 2: Darstellung internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes;	8
Abb. 3: Darstellung nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes;	9
Abb. 4: Darstellung des baulichen Bestandes und des Plangeltungsbereiches auf dem Luftbild	12
Abb. 5: Darstellung der geschützten Biotope im Umkreis des Plangebietes	13

## **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 Dorfstraße 27 und 29 in Kothendorf 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. Bei der Begrenzung des Plangeltungsbereiches wurden von der Gemeinde Warsow im Sinne der geordneten städtebaulichen Planung auch die Belange der benachbarten Grundstückseigentümer beachtet. Da aus Sicht der Gemeinde Warsow die städtebauliche Anforderlichkeit für die Einbeziehung weiterer Flächen in den Plangeltungsbereich nicht zwingend gegeben ist und seitens der benachbarten Grundstückseigentümer kein Interesse an der Umsetzung möglicher Planungen geäußert wurde, hat die Gemeinde Warsow von einer Ausweitung des Plangeltungsbereiches abgesehen.

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, Flur 1, 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), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- 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 Gesetz vom 19. November 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).

### **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 und den vorliegenden landesplanerischen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warsow vom 11.10.2019 zum Vorentwurf und vom 05.10.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsteil Kothendorf Dorfstraße“ 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie verschiedene rechtswirksame 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 eine begründete Abweichung vom Flächennutzungsplan, da im Bereich selbst und in der Umgebung Wohnnutzung prägend ist. In jedem Falle werden durch den Bebauungsplan Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung nicht berührt. Die Gemeinde macht im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB von der Möglichkeit Gebrauch, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Gemeinde geht unabhängig von dieser Möglichkeit 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; berücksichtigt jedoch zur Eineindeutigkeit ihrer Ziele und Absichten den Flächennutzungsplan.

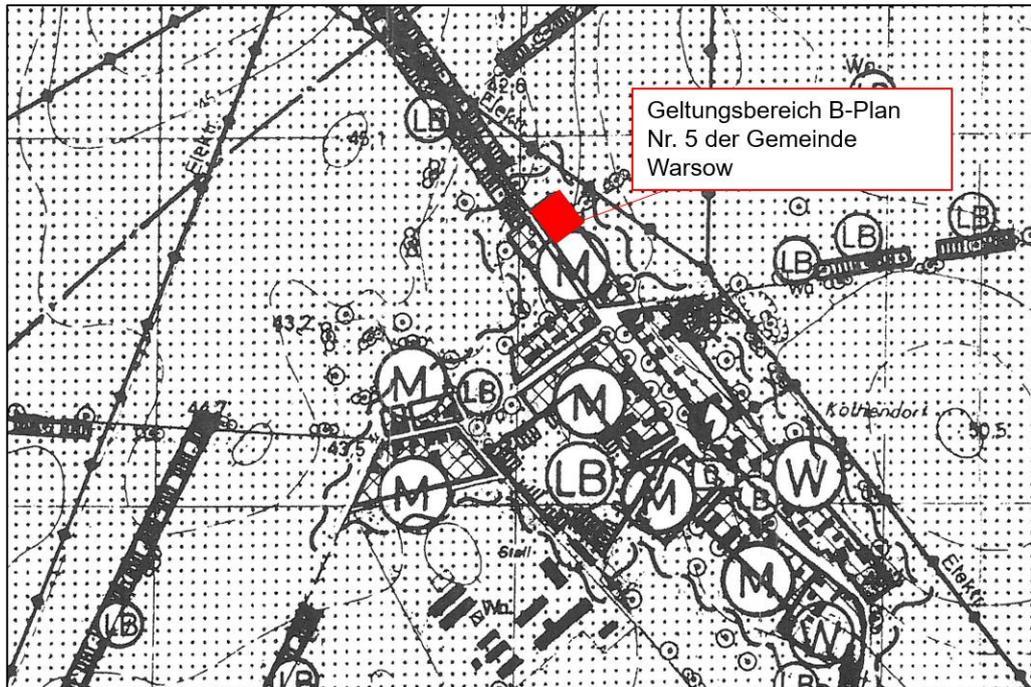


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warsaw mit Darstellung des Plangebietes

Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 bekanntgemacht und das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf unter Hinweis auf das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Unter Berücksichtigung des bekanntgemachten Aufstellungsbeschlusses und der durchgeführten Verfahrensschritte wird das Verfahren nach § 13b BauGB fortgeführt. Die Regelungen des §13a BauGB gelten entsprechend. § 13a Abs. 2 Nr. 2 bietet die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen bevor der rechtswirksame Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Gemeinde Warsaw macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und berichtigt den Flächennutzungsplan.

### 3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Warsaw 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.

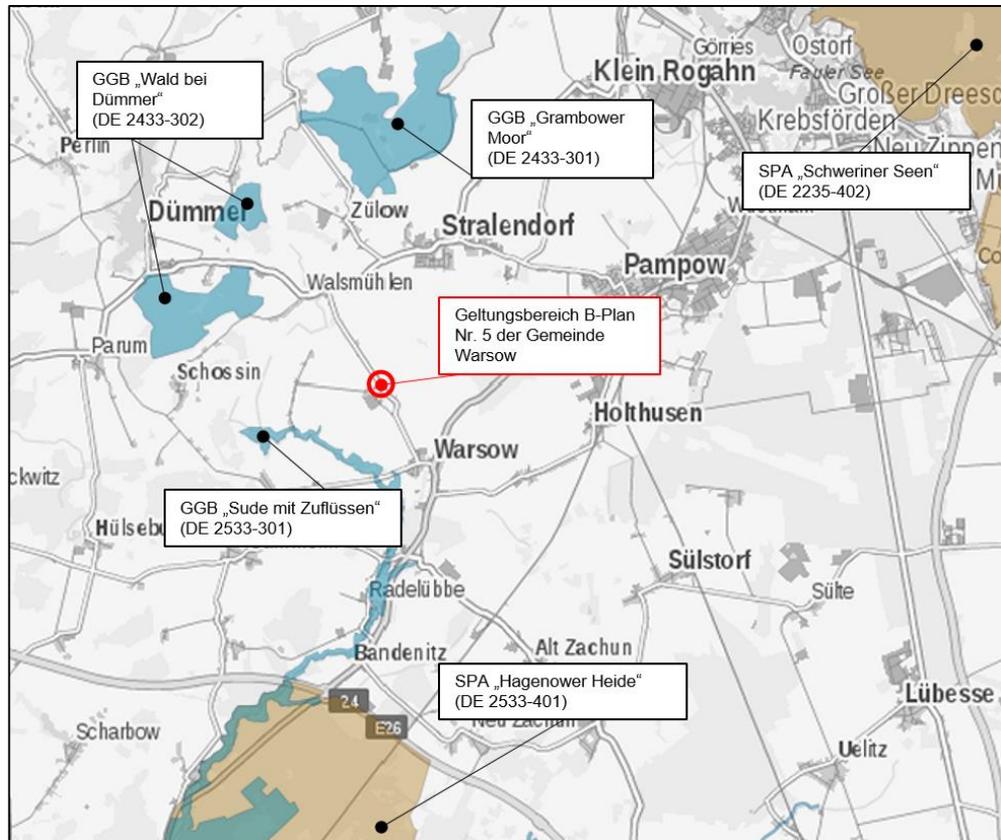


Abb. 2: Darstellung internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes; blau: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), braun: Europäische Vogelschutzgebiete SPA; (Kartengrundlage: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018) mit eigener Bearbeitung, PBM)

### 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.

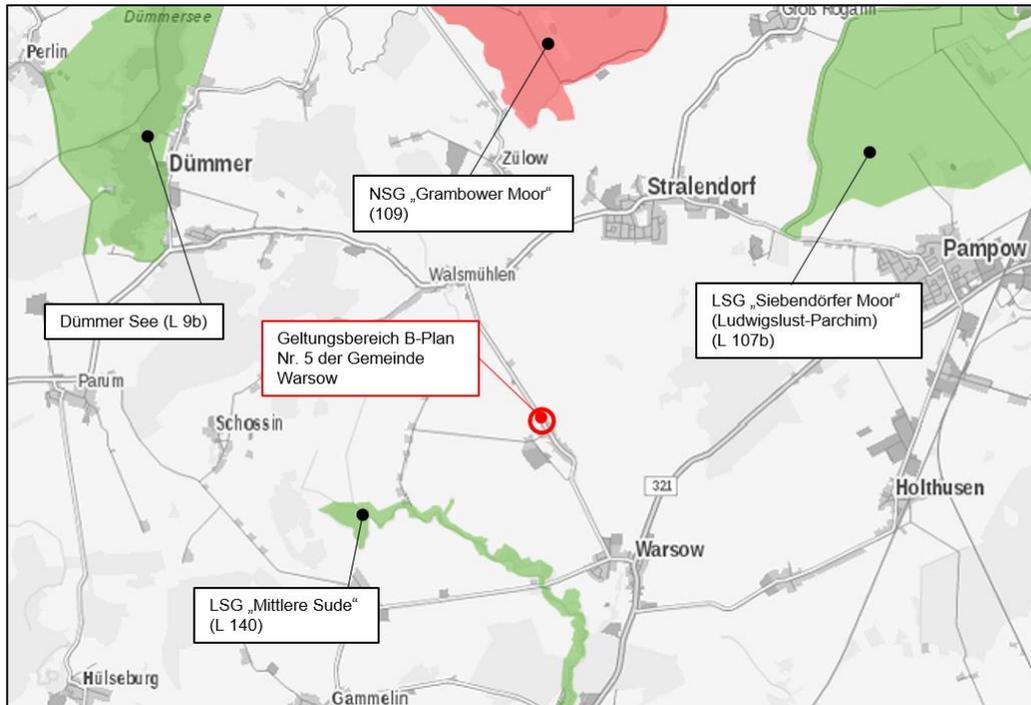


Abb. 3: Darstellung nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes; grün: Landschaftsschutzgebiete (LSG), rot: Naturschutzgebiete (NSG); (Kartengrundlage: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018) mit eigener Bearbeitung, PBM)

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 m<sup>2</sup> auf, davon werden ca. 1.400 m<sup>2</sup> als private Grünfläche festgesetzt. Somit beträgt die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. 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 die 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 (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 BauGB 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 davon aus, dass unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der geringen Größe der Fläche dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen ist. Die Gemeinde Warsow macht zusätzlich von der Möglichkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch und strebt zur

Klarstellung der planungsrechtlichen Situation eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes an. (vgl. Gliederungspunkt 3.1)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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**

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 Gemeindevertretung der 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.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.09.2019 bis zum 14.10.2019. Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen. Die Gemeinde hat mit Anschreiben vom 17.09.2019 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig beteiligt. Der Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow in ihrer Sitzung am 24.02.2020 gefasst. Die zu berücksichtigenden Stellungnahmen wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde unter der Maßgabe der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 28. Juli 2020 bis 31. August 2020 im Amt Stralendorf statt. Die Behörden und TÖB wurden durch Anschreiben über die Durchführung des Verfahrens zur Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird der Abwägungsbeschluss und der Satzungsbeschluss gefasst.

## **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 nicht dauerhaft 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 (K61) bereits gesichert. Das Plangebiet selbst wird nicht in den Außenbereich ausgedehnt. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.



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

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 überwiegend Wohngebäude sowie Nutzungen, die mit einer Wohnnutzung vereinbar sind.

## 5.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst die bereits in 1. und 2. Reihe bebauten Grundstücke an der Dorfstraße 27 und 29. Der rückwärtige Teil der Grundstücke ist durch Garten- und Grünlandflächen geprägt. Vorhandene Gehölze (Bäume, 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 § 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, PBM)

## 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.

#### Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für Schornsteine und sonstige technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage wurde als Maximalfestsetzung des Hauptbaukörpers getroffen mit der Maßgabe, dass für technische Anlagen ausnahmsweise Überschreitungen zulässig sind. Ziel ist hierbei die für die funktionsgerechte Nutzung nötigen Anlagen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

### **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.

Die Gemeinde hat sich nochmals mit dem Hinweis des Landkreises, Bauleitplanung, aufgrund der Stellungnahme vom 30.09.2020, beschäftigt. Eine Bebauung in 2. Reihe ist aus Sicht des Landkreises nicht ortstypisch. Die ortstypische Bebauung ist entlang der Straße vorhanden.

Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt mehrfach beschäftigt. Die prägende Hauptnutzung ist maßgeblich in der 1. Reihe vorhanden. Die Ortsstruktur ist jedoch durch Gebäude in 1. und 2. Reihe geprägt. Die Gemeinde hat in dem betroffenen Bereich eine klare Abgrenzung zwischen der Ortslage und den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Heckenausbildungen zu verzeichnen. Die Gemeinde regelt, dass im hinteren Bereich der Grundstücke Grünfläche bleibt, in dem sie festgesetzt wird. Für die auf dem Grundstück hinter den Hauptnutzungen vorhandenen Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist bereits eine Bebauung vorhanden. Dies bezieht sich nicht nur auf den Planbereich, sondern auch auf angrenzende Grundstücke oder weitere Grundstücke im Ortsteil. In den im Plan betrachteten Fällen sieht die Gemeinde die Bebauung in 2. Reihe oder die Umnutzung oder bauordnungsrechtliche Regelung für im Bestand vorhandene Gebäude als gerechtfertigt und durchaus im Sinne einer städtebaulichen Ordnung als gerechtfertigt an.

#### **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. Die Größe der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen darf 3 % der dem Baugrundstück zugehörigen Grünflächen nicht überschreiten und die Gebäudelängen und Gebäudebreiten dürfen jeweils 5 m nicht überschreiten“.*

**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. Bisher sind Nebenanlagen auf Grünfläche lediglich auf dem Flurstück 26/11 vorhanden. Diese machen etwa 3 % der Grünfläche aus. Deshalb wird diese Vorgabe als Regelung für die ausnahmsweise Zulässigkeit mit aufgenommen. Somit wäre eine gleichlautende Nutzung auch auf dem benachbarten Flurstück 25/5 gegeben und zulässig. Während somit auf dem Flurstück 26/11 kaum noch Möglichkeiten für die Ergänzung von Nebenanlagen bestehen, besteht gleichermaßen die Möglichkeit auf dem Flurstück 25/5 solche zu errichten. Die Längen und Breiten werden jeweils mit 5 m vorgegeben. Somit besteht eine eindeutige Regelung zur Vorgabe der Nebenanlagen.

**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.

In der Planzeichnung wurden einzelne Bäume gemäß dem amtlichen Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Natalia Brim, Pampow, mit Stand vom 16.10.2018 berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um zwei Birken mit gekappten Kronen. Aufgrund dessen, dass keine baulichen Änderungen auf den Grundstücken am Bestand in erster Reihe erfolgen sollen und aufgrund des Zustandes der Birken wird es aus Sicht der Gemeinde Warsow als nicht erforderlich angesehen, diese Birken zum Erhalt festzusetzen. Daher werden die Birken als Bestandsbäume dargestellt.

Über den in der Vermessung dargestellten Gehölzbestand hinaus befinden sich auf dem Grundstück weitere Bäume (weitere gekappte Birken, Obstbaum, Nadelbäume), Sträucher und Heckenstrukturen (Thuja). Diese Gehölze stellen keine natürlich gewachsenen Strukturen dar. Eine ergänzende Bebauung im rückwärtigen Bereich in zweiter Reihe wird durch die Satzung planungsrechtlich möglich, dies ist jedoch nicht vorgesehen. Daher wird es aus Sicht der Gemeinde Warsow ebenfalls als nicht erforderlich angesehen, diesen vorhandenen Gehölzbestand zum Erhalt festzusetzen.

## 7.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,54 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>	
<b>Baugebietsflächen</b>		
▪ WA	3.686,3	<b>3.686,3</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		
▪ Straßenverkehrsfläche	262,2	<b>262,2</b>
<b>Grünflächen</b>		
▪ private Grünfläche ZB Gartenland	1452,8	<b>1.452,8</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>5.401,3</b>

## 7.7 Baugestaltung und Bauordnung

Die Gemeinde Warsow verzichtet mit Blick auf den kleinen Plangeltungsbereich sowie den heterogenen städtebaulichen Bestand innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes bewusst auf gestalterische Festsetzungen.

Für genehmigungsbedürftige und bereits errichtete bauliche Anlagen sind ebenso wie für Neubauten Anträge zur Erteilung einer Baugenehmigung zu stellen. Bereits errichtete bauliche Anlagen bzw. für die Umnutzung von Gebäuden, wie beispielhaft für das Flurstück 26/11, sind die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der Abstandsflächen des § 6 Abs. 8 LBauO M-V zu stellen und die Anforderungen zu beachten. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu

3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von maximal 9 m und je Grundstück von insgesamt maximal 15 m wären zulässig. Ergänzend sei hier dargestellt, die Überschreitung der Regelung gemäß § 6 Abs. 8 LBauO M-V begründet die Entstehung und Einhaltung von Abstandsflächen, welche sich auf ein anderes Grundstück erstrecken. Die Abstandsfläche muss auf dem Baugrundstück selbst liegen. Sie kann sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut wird (A§ 6 Abs. 2 LBauO M-V). Als öffentlich-rechtliche Sicherung gilt die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Fachdienst Bauordnung. Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind im Bauantragsverfahren zu beachten; Bauantragsunterlagen sind mindestens in 3-facher Ausfertigung einzureichen.

#### **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 (K61) verkehrlich angebunden. Die bisherigen Zufahrten sollen auch weiterhin genutzt werden. Die Erschließung der hinter liegenden Bebauung wird über privatrechtliche Regelungen als Überfahrt über die 1. Reihe gesichert. Seitens des Fachdienstes Bürgerservice Straßenverkehr wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken zur Planungsabsicht bestehen. Aus Sicht der Behörde soll darauf geachtet werden, dass der Seitenstreifen und der Sicherheitsraum zur Kreisstraße freigehalten werden. Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsräumen sollten Höhen von 1,20 m nicht überschreiten, um die Sichtbeziehungen beim Ausfahren nicht zu beeinträchtigen. Da sich die planungsrechtliche Regelung nur auf einen Teilbereich der Bebauung entlang der Kothendorfer Dorfstraße bezieht, wird auf eine Festlegung im Plan verzichtet. Dies gilt gleichermaßen für die Empfehlung mindestens zwei Stellplätze je zulässiger Wohnung vorzusehen. Hier wird darauf verwiesen, dass über den Bebauungsplan mit zwei Grundstücken keine allgemein gültige Regelung getroffen werden könnte. Deshalb wird auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen gelten als öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die Zufahrten sollen in der vorhandenen Form und Ausbildung weiterhin genutzt werden.

## 10. Immissionsschutz

Das Planungsziel der Gemeinde Warsow ist die planungsrechtliche Regelung von Wohnnutzung im Geltungsbereich. Die Gemeinde bewertet die vorhandene Bebauung in diesem Bereich des Ortsteils unabhängig von ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan) als allgemeines Wohngebiet. Die Gemeinde hat dies nach Eingang von Stellungnahmen des StALU Westmecklenburg und des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in ihrer Begründung nochmals klargestellt. Die Immissionsschutzbehörde des Landkreises und auch das Planungsamt des Landkreises hatte in Bezug auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung keine Hinweise vorgetragen. Deshalb legt die Gemeinde auch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet fest. Die Schutzansprüche des allgemeinen Wohngebietes sind einzuhalten. Aufgrund der Eigenart der Bebauung und Nutzung in der Umgebung wird die Festlegung als allgemeines Wohngebiet als hinreichend begründet angesehen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aus Sicht der Gemeinde entstehen durch die damit verbundenen Nutzungen keine relevanten immissionstechnischen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Warsow für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 daher keine Anforderungen, die in Form von Festsetzungen zu berücksichtigen sind. An das Plangebiet grenzen im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Diese Geruchsmissionen sind hinzunehmen, auf diese möglichen Geruchsmissionen wird hingewiesen. Durch die im Süden angrenzende Wohnnutzung ist aus Sicht der Gemeinde Warsow nicht mit relevanten Einwirkungen zu rechnen.

Die aus immissionsschutztechnischer Sicht relevanten Vorschriften für ein Allgemeines Wohngebiet, speziell die Vorgaben der TA Lärm, sind einzuhalten. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Tab 2: Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten durch außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung<sup>1</sup>

<b>Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)</b>	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
<b>Abstand in m</b>	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Die Anforderungen der 1.BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten. Eine Blendwirkung

der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.<sup>1</sup>

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG). Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen. Dies ist derzeit nicht absehbar. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm -Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Die Gemeinde hat durch Stellungnahme des StALU WM vom 21.10.2019 von einem Antrag der ENERCON GmbH über die Errichtung von 19 Windkraftanlagen im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung erhalten. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit dem Entwurf ist die Stellungnahme des StALU am 10.09.2020 eingegangen und verweist im Zusammenhang mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auf die Stellungnahme vom 21.10.2019. Dieser Antrag befindet sich derzeit in der Prüfphase.<sup>2</sup> Die Gemeinde Warsow geht davon aus, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sowie der Schutz vor Beeinträchtigungen durch Emissionen von Windkraftanlagen im Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen sind. Die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebietes ist durch die vorhandene Wohnnutzung bereits gegeben. Der Schutzanspruch des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes ist zu beachten. Die Gemeinde hat sich nochmals mit dem Sachverhalt beschäftigt. Im unmittelbaren Planbereich und in der Umgebung wird der Bereich als allgemeines Wohngebiet bewertet. Wenngleich im Flächennutzungsplan für den Bereich gemischte Bauflächen dargestellt sind, so ist die heute real zu wertende Nutzung eine allgemeine Wohnnutzung. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung für vom Bebauungsplan Nr. 5 betroffenen Bereich angepasst werden. In der 1. Reihe der Bebauung ist eine Wohnnutzung vorhanden. In der 2. Reihe vorhandene Gebäude sollen der Wohnnutzung zugeführt werden. Der Grundstücksrand wird durch eine Hecke gebildet. Der Übergang der bebauten Grundstücke erfolgt zunächst über den zugehörigen Grünflächenanteil als private Grünfläche und die Hecke zu den Acker- und landwirtschaftliche genutzten Flächen. Ein geringer Abwägungsspielraum im Übergang zum Außenbereich besteht aus Sicht der Gemeinde; unabhängig davon wird aufgrund der bestehenden Nutzung von der allgemeinen Wohnnutzung ausgegangen. Dies entspricht der real vorhandenen Nutzung. Ein Fortgang des Genehmigungsverfahrens ist der Gemeinde nicht bekannt. Ein verbindliches

---

<sup>1</sup> vgl. Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD 67 – Immissionsschutz/ Abfall: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsteil Kothendorf Dorfstraße“ der Gemeinde Warsow gemäß § 13b BauGB (Stand: 25.10.2019)

<sup>2</sup> vgl. StALU WM: Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsteil Kothendorf Dorfstraße“ der Gemeinde Warsow (Stand: 21.10.2019)

regionales Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg liegt in Bezug auf die Eignungsgebiete für Windenergieanlagen derzeit nicht vor.

Das LUNG hatte im Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf keine Stellungnahme abgegeben. Im Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf wurde eine Stellungnahme abgegeben. Die Gemeinde hat sich mit der Bewertung des Schutzanspruchs der Bebauung beschäftigt. Die Gemeinde bekräftigt den Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes, weil es die aus Sicht der Gemeinde vorherrschende Nutzung ist. Zudem ist maßgeblich, dass in 1. Reihe bereits Hauptwohnnutzung vorhanden ist. In der 2. Reihe befindliche Gebäude sollen auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dem Wohnen zugeführt werden. Nutzungsänderungen werden mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet. Die Gemeinde sieht die Bewertung und die daraus abgeleitete Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes auch dadurch als gerechtfertigt an, dass keine Hinweise seitens der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur Festsetzung der Art der Nutzung vorgetragen wurden. Eine Einschätzung der Bewertung für die Genehmigung von 19 Windenergieanlagen mit dem Schutzanspruch als Kern-, Dorf- und Mischgebiet für den betroffenen Bereich sieht die Gemeinde nicht als gerechtfertigt an. Vorhandene und vorherrschende Nutzungen gehen mit der Begründung für das allgemeine Wohngebiet aus Sicht der Gemeinde einher.

Für eine sachgerechte Abwägung hat die Gemeinde ein Schallgutachten, das bisher zur Beurteilung vorliegt, eingesehen. Die Quelle des Gutachtens ist in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan enthalten. Innerhalb des schalltechnischen Gutachtens wird der Bereich der Ortslage als Außenbereich durch die Gutachter bewertet. Diesem folgt die Gemeinde nicht. Die Gemeinde sieht den Bereich der bebaut ist als im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Für diesen ist die allgemeine Wohnnutzung vorherrschend. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wohnnutzung sind die Schutzansprüche zu werten. Die Nutzung und Bebauung für die Grundstücke in 2. Reihe im Bebauungsplan Nr. 5 sind in Richtung Außenbereich orientiert. Sofern hier geringfügige Überschreitungen entstehen, wäre dies aus Sicht der Gemeinde im abwägungsfähigen Raum. Maßgeblich ist, dass bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die vorhandene Bebauung östlich der Dorfstraße auch für die hier in Rede stehenden Grundstücke kaum Überschreitungen eintreten können; aufgrund der Nähe zur bebauten Ortslage.

## **11. 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 Anforderungen des Zweckverbandes Schweriner Umland gelten aus Sicht der Gemeinde gleichermaßen für die übrigen Ver- und Entsorger. Derzeit sind die Grundstücke nicht zwischen 1. und 2. Baureihe geteilt. Für zukünftige Anschlussbedingungen und für erforderliche Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren ist beachtlich, dass die Hausanschlüsse zur Leitungsverlegung über Privatgelände der Flurstücke 25/5, 26/14 oder 26/11 verlaufen werden. Hierfür sind entweder Dienstbarkeiten oder Baulasten für Leitungsrechte zu beachten.

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. Stellungnahmen der Ver- und Entsorger werden den Planunterlagen beigelegt.

### **11.1 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.

### **11.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anlagen des Zweckverbandes Schweriner Umland. Die Entsorgung des Abwassers wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abgestimmt. Weitergehende Regelungen erfolgen im Bauantragsverfahren. Der Anschluss an vorhandene Anlagen ist vorgesehen.

### **11.3 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. Grundsätzlich wird von der Möglichkeit der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen.

Weitere Erfordernisse der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu führen.

### **11.4 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 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/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.

Gemäß dem Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Warsow stellt sich die Löschwasserversorgung für den Ortsteil Kothendorf gegenwärtig wie folgt dar:

- Dorfausgang Richtung Warsow befindet sich ein Dorfteich (momentan sehr niedriger Wasserstand)
- 2 Löschteiche Dorfmitte (sehr niedriger Wasserstand, müssten neu ausgebagert werden)
- ein Unterflurhydrant + 2 Überflurhydranten

Eine abhängige Wasserversorgung (Löschwasserversorgung über Hydranten aus dem Netz der Trinkwasserversorgung) ist für das Gemeindegebiet vertraglich nicht geregelt. Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen im Ortsteil Kothendorf werden als nicht ausreichend bewertet, d.h. ein Aufbau der Löschwasserversorgung über 300 m ist erforderlich (mehrere Löschgruppenfahrzeuge bzw. Staffelfahrzeuge und/oder GW-L2 (SW 2000) erforderlich).<sup>3</sup>

Die Gemeinde Warsow beabsichtigt, die Eröffnung einer geregelten Löschwasserentnahme aus den vorhandenen Hydranten konsequent weiter zu verfolgen. Hierzu wird eine vertragliche Regelung mit dem Zweckverband Schweriner Umland angestrebt.

*Die Gemeinde wird bis zum Satzungsbeschluss den aktuellen Stand der Löschwasserversorgung für den Ortsteil Kothendorf berücksichtigen.*

## **11.5 Elektroenergieversorgung**

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.

Innerhalb sowie im öffentlichen Bereich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Leitungen der WEMAG Netz GmbH vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Kabelumlegungen sind separat schriftlich zu beantragen und sind kostenpflichtig. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

## **11.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die HanseGas GmbH. Das Plangebiet ist bereits an das Netz der HanseGas GmbH

---

<sup>3</sup> vgl. Gemeinde Warsow: Brandschutzbedarfsplan, S.39 (Stand: Februar 2020)

angeschlossen. Sollten weitere Anschlüsse benötigt werden, ist dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist in diesem Fall auch in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der HanseGas GmbH vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn bei der HanseGas GmbH anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ der HanseGas GmbH ist bei den Planungen zu beachten.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestanstände/ Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/ Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitung ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/ Änderungen/ Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

### **11.7 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.

Innerhalb sowie im öffentlichen Bereich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für die Telekom sind die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen jeder Zeit zu ermöglichen und die Anforderungen des Unternehmens entsprechend zu beachten.

### **11.8 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. Die Abfallsammelbehälter bzw. die zur Abholung bereitzustellenden Abfälle sind von

den Grundstückseigentümern/Nutzern der hinter liegenden Bebauung (rückwärtige Grundstücke) am Tag der Abfuhr an der Dorfstraße (K 61) zu bringen. Die in 2. Reihe geregelte Wohnbebauung befindet sich auf dem gleichen Flurstück wie die vorhandene Bebauung in der 1. Reihe. Sollte sich dieser Sachverhalt ändern und Grundstücksteilungen vorgenommen werden, ist im Zuge des Verkaufs der Belang zu beachten und zu regeln. Es ist zu sichern, dass die Grundstückseigentümer bzw. Nutzer der Gebäude in 2. Reihe ihre Müll-/Abfallbehälter am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitstellen.

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.

### **11.9 Bergbauberechtigung**

Die Gemeinde Warsow wurde durch das Bergamt Stralsund zuletzt in der Stellungnahme vom 16.09.2020 darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“ befinden. Die HanseWerk AG mit Sitz in Wittenburg wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat Leitungsverläufe bekannt gegeben. Hinweise auf Bergbauberechtigungen bzw. Anforderungen sind nicht vorgetragen worden. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der planungsrechtlichen Regelung für im Bestand genutzte Grundstücke keine weiteren Erfordernisse zu beachten sind. Die festgesetzten Baugrenzen lassen nur eine geringfügige Erweiterung über den baulichen Bestand hinaus zu. Die Grundstücke sind ohnehin durch Hecken zu umgebenden freien Landschaft abgegrenzt. Zusätzlich hat die Gemeinde über das Amt Stralendorf die HanseWerk AG am Aufstellungsverfahren beteiligt. Mit Stellungnahme vom 27.01.2021 wird bestätigt, dass keine Anforderungen aus dem Bewilligungsfeld zu beachten sind. Auswirkungen auf Planung ergeben sich nicht.

## **12. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **12.1 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.

### **12.2 Verkehrsentwicklung**

Aus Sicht der Gemeinde Warsow sind die verkehrlichen Auswirkungen gering und als nicht wesentlich einzustufen.

### **12.3 Auswirkungen auf die Immissionssituation**

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. Die Gemeinde sieht den Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes als gerechtfertigt an; die Gemeinde wendet sich damit gegen die Bewertung im Zuge des laufenden Antragsverfahrens für die Errichtung von Windenergieanlagen (siehe auch unter Gliederungspunkt 10. Immissionsschutz).

### **12.4 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 sowie dem Bodenschutz.

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 Lage 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.

### **13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **13.1 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 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, 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).

#### **13.2 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.

#### **13.3 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.

### **13.4 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. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

### **13.5 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 bei Tiefbauarbeiten auf den Grundstücken möglichst im Zeitraum von September bis April erfolgen.

##### *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.

## **14. Planverwirklichung**

### **14.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Der Plangeltungsbereich liegt im Gebiet des Bodenordnungsverfahrens Warsow. 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.

### **14.2 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](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)