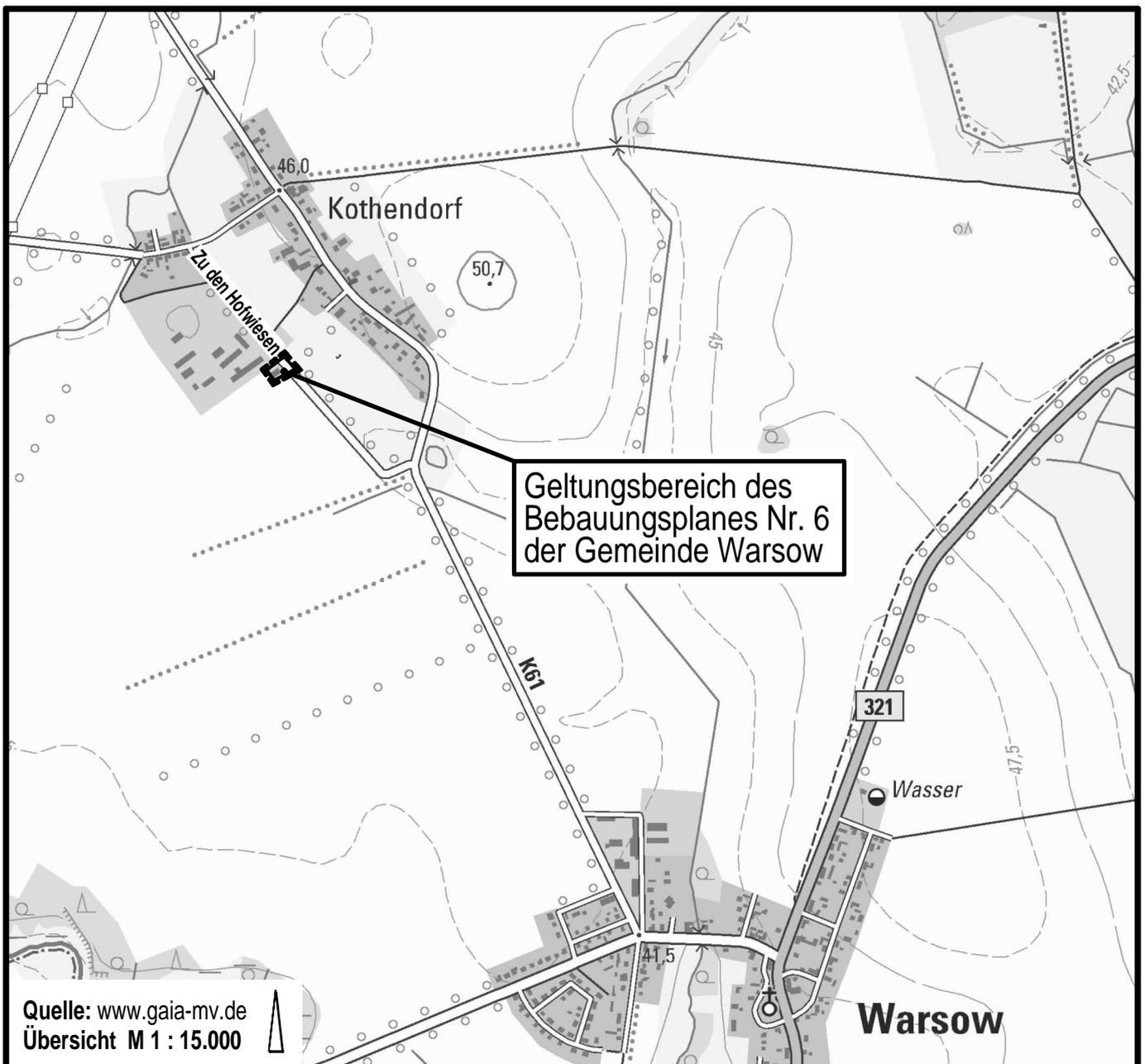


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE WARSHOW, ORTSTEIL KOTHENDORF "HOFCAFÉ"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Mai 2021

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsow, Ortsteil Kothendorf „Hofcafé“

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|---|-----------|
| Teil 1 | 4 |
| Städtebaulicher Teil | |
| 1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes | 4 |
| 2. Allgemeines | 5 |
| 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches | 5 |
| 2.2 Plangrundlage | 5 |
| 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes | 5 |
| 2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen | 5 |
| 3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen | 6 |
| 3.1 Flächennutzungsplan | 7 |
| 3.2 Landschaftsplan | 7 |
| 3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte | 7 |
| 4. Planverfahren | 8 |
| 4.1 Wahl des Planverfahrens | 8 |
| 4.2 Verfahrensdurchführung | 8 |
| 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme | 9 |
| 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 9 |
| 5.2 Gebiets- und Bestandssituation | 9 |
| 5.3 Naturräumlicher Bestand | 10 |
| 6. Planungsziel | 10 |
| 7. Inhalt des Bebauungsplanes | 10 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 7.3 Bauweise | 11 |
| 7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen | 11 |
| 7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 11 |
| 7.6 Flächenbilanz | 12 |
| 7.7 Baugestaltung und Bauordnung | 12 |
| 8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 12 |
| 9. Verkehrliche Erschließung | 12 |

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 10. | Immissionsschutz | 12 |
| 11. | Ver- und Entsorgung | 13 |
| 11.1 | Wasserversorgung | 13 |
| 11.2 | Abwasserentsorgung – Schmutzwasser | 13 |
| 11.3 | Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser | 13 |
| 11.4 | Brandschutz/ Löschwasser | 13 |
| 11.5 | Elektroenergieversorgung | 14 |
| 11.6 | Gasversorgung | 15 |
| 11.7 | Telekommunikation | 15 |
| 11.8 | Abfallentsorgung | 15 |
| 11.9 | Bergbauberechtigung | 16 |
| 12. | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 16 |
| 12.1 | Siedlungsentwicklung | 16 |
| 12.2 | Verkehrsentwicklung | 16 |
| 12.3 | Auswirkungen auf die Immissionssituation | 16 |
| 12.4 | Auswirkungen auf die Umwelt | 16 |
| 13. | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise | 17 |
| 13.1 | Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale | 17 |
| 13.2 | Abfall- und Kreislaufwirtschaft | 17 |
| 13.3 | Bodenschutz | 18 |
| 13.4 | Munitionsfunde | 18 |
| 13.5 | Artenschutzrechtliche Belange | 19 |
| 14. | Planverwirklichung | 19 |
| 14.1 | Bodenordnende Maßnahmen | 19 |
| 14.2 | Kosten | 19 |
| Teil 2 | Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht | 20 |
| 1. | Anlass und Aufgabenstellung | 20 |
| 2. | Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden | 20 |
| 3. | Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne | 20 |
| 3.1 | Fachgesetze | 20 |
| 3.2 | Fachpläne | 20 |
| 3.3 | Schutzgebiete-Schutzobjekte | 20 |
| 4. | Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 21 |
| 5. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 21 |
| 5.1 | Abgrenzung des Untersuchungsrahmens | 21 |
| 5.2 | Bewertungsmethodik | 21 |
| 5.3 | Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) | 21 |

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 5.4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 21 |
| 6. | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 21 |
| 7. | Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung | 21 |
| 8. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen | 21 |
| 9. | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 21 |
| 10. | Zusätzliche Aufgaben | 21 |
| 10.1 | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 21 |
| 10.2 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans | 21 |
| 10.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 21 |
| 10.4 | Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen werden | 21 |
| TEIL 3 | Ausfertigung | 22 |
| 1. | Beschluss über die Begründung | 22 |
| 2. | Arbeitsvermerke | 22 |

| | |
|------------------------------|--------------|
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | SEITE |
|------------------------------|--------------|

| | |
|--|---|
| Abb. 1: Darstellung des baulichen Bestandes und des Plangeltungsbereiches auf dem Luftbild | 9 |
|--|---|

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Warsow stellt den Bebauungsplan Nr. 6 in Kothendorf auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dauerhafte Sicherung der Nutzung als Hofcafé und die Errichtung des Hofladens sowie die dauerhafte Sicherung der Betriebswohnung zu schaffen. Durch den Nutzer / Vorhabenträger wurde an die Gemeinde Warsow der Antrag gestellt, im Ortsteil Kothendorf die Sicherung des Hofcafés mit Hofladen und der Betriebswohnung auf dem bereits bebauten Grundstück planungsrechtlich zu sichern. Anlass ist maßgeblich die Nutzung des vorhandenen baulichen Bestandes, der unter Berücksichtigung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergänzt werden kann. Das vorhandene und bebaute Grundstück soll für die Nutzung in Anspruch genommen werden. Der Antrag wird durch die Gemeinde Warsow unter Berücksichtigung der Stärkung des Infrastrukturangebots unterstützt. Die Fläche ist Bestandteil der Ortslage und gehörte ursprünglich zum Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes. Der Planung bzw. planungsrechtlichen Sicherung soll das anthropogen genutzte und vorbelastete Grundstück zugrunde gelegt werden. Bei der Begrenzung des Plangeltungsbereiches wurden von der Gemeinde Warsow im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die Belange der benachbarten Nutzungen beachtet. Aus Sicht der Gemeinde Warsow besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit für die Einbeziehung weiterer Flächen in den Plangeltungsbereich. Die Fläche des Hofcafés grenzt unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb an, der weiter im Außenbereich verbleiben soll. Somit besteht eine Nähe zu baulichen Anlagen, die jedoch im Flächennutzungsplan nicht weiter dargestellt werden. Eine Einbeziehung der bebauten Flächen der Landwirtschaft ist aus Sicht der Gemeinde Warsow nicht notwendig.

Die von der Planung betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt. Die baulichen Anlagen der Landwirtschaft sind im Außenbereich zulässig. Die dauerhafte Sicherung des Hofcafés und des Hofladens in Angrenzung an die vorhandenen baulichen Anlagen der Landwirtschaft ist aus Sicht der Gemeinde eine städtebaulich geordnete Nutzung und Entwicklung. 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 auf dem Grundstück für das Hofcafé und den Hofladen zu nutzen. Damit wird ein wichtiger Kommunikationspunkt innerhalb des Gemeindegebietes gesichert. 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 Infrastruktur zu stärken. Das Hofcafé wurde bereits in der Vergangenheit betrieben. Es gilt als wichtige infrastrukturelle Einrichtung im Ort und darüber hinaus. Städtebauliche Spannungen zur Umgebung sind nicht zu erwarten. 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.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Warsaw im Ortsteil Kothendorf, südwestlich der Straße „Zu den Hofwiesen“ unmittelbar südlich des landwirtschaftlichen Betriebes. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch den Betrieb der Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Straße „Zu den Hofwiesen“,
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen des Grundstücks betragen etwa 0,2 ha. Für das Sonstige Sondergebiet handelt es sich um Flächen der Gemarkung Kothendorf, Flur 1, Flurstück 63/1. Die Straßenverkehrsflächen liegen auf dem Grundstück 64/2 der Gemarkung Kothendorf, Flur 1.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die ALK. In der Entwurfsphase ist die Erstellung des Planes auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes, Lagesystem ETRS89 und Höhenbezugssystem DHHN 2016 vorgesehen. Die aktuellen Katastergrenzen vom Kataster- und Vermessungsamt Ludwigslust-Parchim sollen berücksichtigt werden.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsaw 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 Auswirkungen des Planes dargelegt werden (inklusive Umweltbericht), beigelegt.

2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsaw 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 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßgaben nicht berührt. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass gerade die infrastrukturelle Ausstattung gestärkt wird.

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 Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Gemeinde nutzt ein vorhandenes Grundstück, um die beabsichtigte Infrastruktur dauerhaft zu sichern. Das Grundstück schließt an den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb südlich an und diente diesem ursprünglich. Die Art der Nutzung wird im Bebauungsplan geregelt. Aufgrund der geringen Flächengröße wird eine Darstellung im Flächennutzungsplan weiterhin nicht erfolgen. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes nicht berührt.

Die Flächen befinden sich gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich und sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Warsow führt das Aufstellungsverfahren zunächst mit der Beteiligung mit dem Vorentwurf durch. Die Gemeinde hat neben dem Regelverfahren andere Möglichkeiten zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens überprüft. Für die Aufstellung der Bauleitplanung ist das Regelverfahren zu nutzen. Im Rahmen des Planverfahrens wird die Vorgehensweise mit den Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan überprüft.

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. Aufgrund der Lage und Entfernung kann auf eine Darstellung verzichtet werden.

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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage sowie der Größe und der geplanten Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen der nationalen Schutzgebiete zu erwarten. Aufgrund der Lage und Entfernung kann auf eine Darstellung verzichtet werden.

4. Planverfahren

4.1 Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Warsow führt das Aufstellungsverfahren nach dem Regelverfahren des BauGB durch. Andere geeignete Planverfahren stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

4.2 Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird im Regelverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Durchführung der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das „Hofcafé“, westlich der Straße an den Hofwiesen am 27.07.2020 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Anforderungen an die Durchführung des Regelverfahren werden beachtet.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen / südwestlichen Bereich des Ortsteils Kothendorf, westlich der Straße „Zu den Hofwiesen“. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für das Grundstück. Das Grundstück ist überwiegend bebaut und wird genutzt. Unter Berücksichtigung der Vornutzung hat sich bereits die Nutzung als Hofcafé etabliert.

5.2 Gebiets- und Bestandssituation

Für die Darstellung des baulichen Bestandes wird die Abbildung eines Luftbildes genutzt. Daraus ist ersichtlich, dass das Grundstück bereits bebaut ist. Auf dem Grundstück befinden sich befestigte und unbefestigte Flächen. Die Zufahrt ist über die Grundstückszufahrt von der Straße „Zu den Hofwiesen“ bereits gesichert. Das Plangebiet selbst wird nicht in den Außenbereich ausgedient. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt nicht.



Abb. 1: 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 bauliche Anlagen der Landwirtschaft.

5.3 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet umfasst das bereits bebaute Grundstück. Die naturräumliche Ausstattung ist als anthropogen genutzt zu bezeichnen. Die Grundstücksflächen sind bereits umfriedet und von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 befinden sich keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume und keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Auf eine Darstellung von Informationen aus dem LUNG-Portal wird verzichtet.

6. Planungsziel

Das Planungsziel der Gemeinde Warsow besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung für das Hofcafé, den Hofladen und die Betriebswohnung. Die Gemeinde Warsow sieht die Nachnutzung des ursprünglich zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Gebäudes als vorteilig an. Das Gebäude ist als maßgeblich Infrastruktur im Ort und für die ländliche Umgebung zu sehen. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden bereits baulich und teilweise gärtnerisch genutzt. Die Flächen sind umfriedet und von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Die geplanten städtebaulichen Ausnutzungskennziffern entsprechen dem vor Ort vorhandenen baulichen Bestand.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Sonstige Sondergebiet „Hofcafé“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Hofcafé“ ist die Infrastruktureinrichtung zu sichern und der Betrieb der Gastronomie und Hofladen zulässig. Die Errichtung einer Wohnung als betriebsbedingte Wohnung ist zulässig.

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

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe des natürlichen Geländes dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte für das Baugebiet.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (TH_{max}) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt 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 (FH_{max}) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Im Sonstigen Sondergebiet „Hofcafé“ 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.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22)

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet gilt die offene Bauweise.

7.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 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.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

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

7.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20, § 202 BauGB)

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und Falter vor einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung sind im gesamten Plangebiet Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:

- LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur < 2700 K,
- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt,
- Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- u. UV-Bereich),
- Kein Einsatz von Lampen mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.

7.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

| Flächennutzung | Flächengröße [m ²] | |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Baugebietsflächen | | |
| ▪ SO Hofcafé | 1.685,0 | 1.685,0 |
| Verkehrsflächen | | |
| ▪ Straßenverkehrsfläche | 215,0 | 215,0 |
| Gesamtfläche des Plangebietes | | 1.900,0 |

7.7 Baugestaltung und Bauordnung

Die Gemeinde Warsaw verzichtet mit Blick auf den Plangeltungsbereich, auf die Nutzung des vorhandenen baulichen Bestandes sowie den heterogenen städtebaulichen Bestand innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes bewusst auf gestalterische Festsetzungen.

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 und ausreichend verkehrlich angebunden. Das vorhandene Grundstück ist über die Straße „Zu den Hofwiesen“ an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung erfolgt über die K61 an das übergeordnete Verkehrsnetz.

10. Immissionsschutz

Das Planungsziel der Gemeinde Warsaw ist die planungsrechtliche Regelung des Hofcafés mit Hofladen und der betriebsbedingten Wohnung. Unter Berücksichtigung der Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes und der beabsichtigten gewerblichen Nutzung sind immissionsschutzrechtlich keine Konflikte aus Sicht der Gemeinde zu erwarten.

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 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 wird 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 Abstimmungen zur 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 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. Es handelt sich bereits um ein vorhandenes Grundstück. Dieses ist bereits entsprechend zu sichern.

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 ausgebaggert 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).¹

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.

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.

¹ vgl. Gemeinde Warsow: Brandschutzbedarfsplan, S.39 (Stand: Februar 2020)

11.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die HanseGas GmbH. Sollten 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.

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 werden.

11.7 Telekommunikation

Die Gemeinde Warsaw 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 Warsaw geht davon aus, dass aufgrund der planungsrechtlichen Regelung für das im Bestand genutzte Grundstück keine weiteren Erfordernisse zu beachten sind. Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine geringfügige Erweiterung über den baulichen Bestand hinaus zu. Auswirkungen auf Planung ergeben sich nicht.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Siedlungsentwicklung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung bzw. Nutzung vorhandenen Gebäudebestandes. Die geplanten Nutzungen haben keine Auswirkungen auf den Siedlungszusammenhang. Eine Verträglichkeit der Nutzungen ist aus Sicht der Gemeinde gegeben.

12.2 Verkehrsentwicklung

Aus Sicht der Gemeinde Warsaw 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 Warsaw für den Bebauungsplanes Nr. 6 keine Anforderungen, die in Form von Festsetzungen zu berücksichtigen sind. Auch bisher gibt es keine Konfliktsituationen mit den nördlich gelegenen Anlagen der Landwirtschaft.

12.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen anthropogenen Nutzungen auf dem Grundstück. Das Grundstück ist 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.

Auswirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung sind hinzunehmen. Mit der Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Mit der Inanspruchnahme von bereits anthropogen vorbelasteten Flächen wird insgesamt ein Beitrag zur Entwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs gewährleistet. Dies dient dem Schutz vor zusätzlicher Flächeninanspruchnahme des Außenbereiches sowie dem Bodenschutz. Die Nutzung wird planungsrechtlich geregelt.

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 am Rande des Siedlungsbereiches und die Nutzung des vorhandenen Gebäudes ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die landschaftlichen Freiräume sind nicht betroffen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur im Ortsteil Kothendorf der Gemeinde Warsow nicht verändert.

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 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).

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. Grundstücksbesitzer

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 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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 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.

14.2 Kosten

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend (außer der Straße) 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 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 für das „Hofcafé“ in Warsaw möchte die Gemeinde Warsaw die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Nutzung und Sicherung des Hofcafés mit Hofladen und der Betriebswohnung schaffen. Zielsetzung ist es, den Bestand zu sichern und geringfügig auf dem Grundstück zu ergänzen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebietes nicht vorgesehen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die Zielsetzungen und die Anforderungen an den Umweltbericht werden im laufenden Planverfahren mit dem Vorentwurf abgestimmt. Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange werden bestimmt. Hierbei ist aus Sicht der Gemeinde maßgeblich, dass Eingriffsintensitäten nicht erfolgen. Aus Sicht der Gemeinde geht es um die Regelung des Bestandes. Darauf stellt auch der Umweltbericht maßgeblich ab.

Aufgrund der baulich geprägten Umgebung ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Artenschutzrechtliche Belange sind aus Sicht der Gemeinde nicht gesondert zu prüfen. Aufgrund des konkreten und klar umgrenzten Standortes ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange. Deshalb werden zu den einzelnen Gliederungspunkten nur geringfügige Aussagen getroffen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

3.1 Fachgesetze

3.2 Fachpläne

3.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

4. **Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**
5. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 5.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**
 - 5.2 **Bewertungsmethodik**
 - 5.3 **Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**
 - 5.4 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**
6. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
7. **Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**
8. **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**
9. **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**
10. **Zusätzliche Aufgaben**
 - 10.1 **Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**
 - 10.2 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**
 - 10.3 **Allgemein verständliche Zusammenfassung**
 - 10.4 **Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen werden**

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Warsow, Ortsteil Kothendorf für das „Hofcafé“ 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