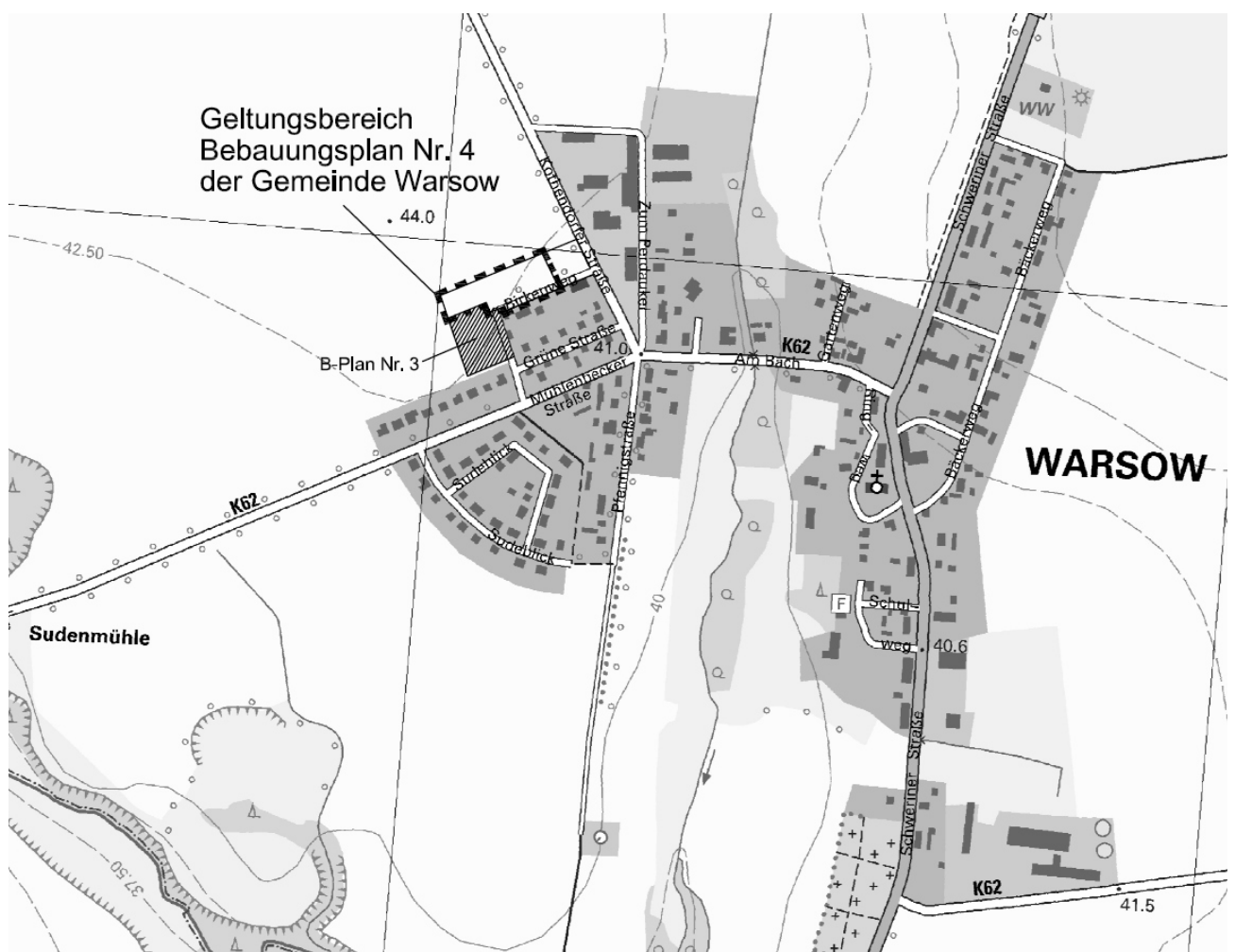


# Begründung

Zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet zwischen der Kothendorfer Straße und dem Bebauungsplan Nr. 3 in der Gemeinde Warsow



Stand: Februar 2018

Satzung

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungskonzept der Gemeinde
  - 1.1 Bedeutung der Gemeinde Warsow
  - 1.2 Städtebauliche Struktur
  - 1.3 Städtebauliches Konzept
2. Allgemeines
  - 2.1 Rechtsgrundlagen
  - 2.2 Geltungsbereich
  - 2.3 Kartengrundlage
  - 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Übergeordnete und örtliche Planungen
  - 4.2 Landesraumentwicklungsprogramm
  - 4.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
  - 4.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
  - 4.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg
  - 4.6 Flächennutzungsplan
  - 4.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme
  - 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
6. Planungsziele
7. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 7.4 Grundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - 7.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 7.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 7.7 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
8. Örtliche Bauvorschriften
9. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote
10. Immissions- und Klimaschutz
11. Verkehrserschließung
12. Ver- und Entsorgung
13. Auswirkungen der Planung
14. Flächenbilanz
15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
  - 15.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
  - 15.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen
  - 15.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens
  - 15.4 Munitionsfunde
  - 15.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft
  - 15.6 Bodenschutz

### Teil 2 Umweltbericht mit Anlagen

## Teil 1 Städtebaulicher Teil

### 1. Planungskonzept der Gemeinde

#### 1.1 Bedeutung der Gemeinde Warsow

In der Gemeinde Warsow leben ca. 700 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 1.500 ha. Die Gemeinde Warsow gehört dem Amt Stralendorf, mit Sitz in der Dorfstraße 30 in 19073 Stralendorf, an. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Schwerin beträgt ca. 15 km, die Entfernung nach Ludwigslust beträgt ca. 30 km. Das Gebiet um die Gemeinde ist meist landwirtschaftlich geprägt. Zur Gemeinde Warsow gehören die Ortsteile Kothendorf, Krumbek und Sudenmühle. Die Gemeinde Warsow liegt südwestlich der Landeshauptstadt, verkehrsgünstig an der Bundesstraße 321. Die Gemeinde Warsow befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt wird. Es sind jedoch keine Anforderungen aus dem Bodenordnungsverfahren für die Bauleitplanung der Gemeinde zu beachten.

#### 1.2 Städtebauliche Struktur

Der Ort Warsow wird durch die Bebauung an der Dorfstraße, Bundesstraße 321, geprägt. Hier befindet sich die Kirche mit dem ehemaligen Pfarrhaus, die Gaststätte, eine Pension und weitere Wohnbebauung. Im Süden und Nordwesten der Gemeinde haben sich landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe angesiedelt. Weitere Wohnbebauung befindet sich im Osten, am parallel zur Bundesstraße verlaufenden Bäckerweg. In den 90-iger Jahren erfolgte eine Weiterentwicklung der Wohnbereiche zwischen Mühlenbecker Straße und Pfennigweg. Die Gemeinde Warsow weist eine typisch dörflich geprägte Struktur mit meist eingeschossiger Bebauung auf.

#### 1.3 Städtebauliches Konzept

Der Schwerpunkt der bisherigen Entwicklung für den Wohnungsbau in der Gemeinde Warsow lag zwischen Mühlenbecker Straße und Pfennigweg. Die Realisierung der Bebauung erfolgte über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warsow ist durch die Ausweisung von Bauflächen eine Weiterentwicklung am Birkenweg möglich. Mögliche Nutzungskonflikte wegen des Abstands zwischen gewerblichen Flächen an der Kothendorfer Straße und einer Wohnbebauung am Birkenweg wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans bereits berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde wurde eine Bebauung an der Westseite des Birkenwegs zulässig. Da diese Fläche bereits bebaut wurde plant die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 4 eine weitere Wohnbebauung am Birkenweg zu zulassen.

### 2. Allgemeines

#### 2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90) vom 18. Dezember 1991 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102) in der zurzeit gültigen Fassung,

- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) in der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet zwischen der Kothendorfer Straße und dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warsow wird begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Süden durch den Birkenweg und vorhandene Bebauung
- Im Osten durch eine als „Bolzplatz“ bezeichnete Grünfläche der Gemeinde
- Im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

## 2.3 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte erstellt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche aus dem Flurstück 57/36, Flur 1, Gemarkung Kothendorf. Die Fläche ist noch nicht vermessen.

## 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet zwischen der Kothendorfer Straße und dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warsow besteht aus:

- Teil A der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Planzeichenerklärung im Maßstab 1:1.000
- Teil B den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und der Verfahrensübersicht

Der Planzeichnung beigelegt ist die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4, in der Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Planes dargestellt werden. Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, in dem die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf Natur und Umwelt geprüft werden.

## 3 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Warsow stellt den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet zwischen der Kothendorfer Straße und dem Bebauungsplan Nr. 3 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am Birkenweg zu schaffen.

Auch nach der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht weiterhin Bedarf an Bauplätzen für Eigenheime. Baulücken in der Ortslage sind kaum noch vorhanden. Durch den Abriss alter Gebäude an der Dorfstraße entstandene Bauflächen sind bereits wieder bebaut, so dass ein weiterer Bedarf vorhanden ist. In dem seit 2014 genehmigten Flächennutzungsplan wurde eine bedarfsgerechte Entwicklung am Birkenweg berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 wurde nur eine Teilfläche des in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans festgesetzten Wohnungsbaufläche überplant. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 möchte die Gemeinde nun die Restfläche am Birkenweg für eine Nutzung vorbereiten.

## 4 Übergeordnete und örtliche Planungen

### 4.2 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 sind folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Warsow zu benennen:

- Östlich der Gemeinde Warsow verläuft die Grenze zum Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin.
- Östlich der Gemeinde befinden sich Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft
- Nördlich und westlich des Gemeindegebietes befindet sich eine Vorbehaltsfläche für den Tourismus
- Südlich und westlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- Südlich der Gemeinde Warsow ist ein FFH-Gebiet verzeichnet
- Die Gemeinde ist dem strukturschwächeren Ländlichen Raum zugeordnet
- Die Gemeinde Warsow ist durch ein großräumiges Straßennetz erschlossen

#### 4.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die allgemein übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Warsow werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm „Westmecklenburg“ (RREP WM) vom November 2011 beurteilt:

- Die Gemeinde Warsow befindet sich südwestlich des Oberzentrums Schwerin und ist dem Mittelbereich Schwerin zugeordnet.
- Östlich des Gemeindegebietes verläuft die Grenze zum Stadt-Umland-Raum Schwerins.
- Das Gemeindegebiet ist mit einer Einwohnerzahl von 699 verzeichnet.
- Die Gemeinde Warsow ist über das großräumige Straßennetz der Bundesstraße B 321 erschlossen und befindet sich auf der Entwicklungsachse zwischen Magdeburg und Wismar.
- Nördlich bzw. Nordwestlich der Gemeinde verläuft ein Infrastrukturkorridor.
- Im Norden, Süden und Westen der Gemeinde sind Bereiche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.
- Die Gemeinde Warsow befindet sich im strukturschwachen Ländlichen Raum. Für Strukturschwache Ländliche Räume wie unter 3.1.1 (5) werden folgende Aussagen getroffen: „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.“
- In Bezug auf die Siedlungsstruktur ist folgendes Ziel unter 4.1 (2) festgelegt: „Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven (...) abzudecken.“
- Südwestlich des Gemeindegebietes befindet sich ein Natura-2000-Gebiet.
- Nördlich, südlich und westlich der Gemeindegrenzen verläuft ein „Biotopverbund im weiteren Sinne“. Zum Aufbau eines Biotopverbundes ist unter 5.1 (3) festgelegt: „Zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zum dauerhaften Erhalt der regionstypischen Ökosystem sollen die bestehenden großräumigen Verbundstrukturen konkretisiert und zu einem landesweiten Biotopverbundsystem vernetzt werden. Diese sollen durch die Flächen des regionalen Bioverbundes unteretzt werden.“

#### 4.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

#### 4.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung-April 2007) trifft für die Gemeinde Warsow folgende Aussagen:

- Das Gemeindegebiet kann der Landschaftszone „5 Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ zugeordnet werden.
- Das Gebiet befindet sich im Bereich der Großlandschaft 50 „Südwestliches Altmoränen-und Sandergebiet“.
- Für das Gemeindegebiet ist ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden.

- Im Gemeindegebiet sind Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft vorhanden.
- Südlich der Gemeinde Warsow ist ein Biotopverbund im engeren Sinne und westlich ist ein Biotopverbund im weiteren Sinne vorhanden. Diese betrifft vor allem die Gebiete entlang der Fließgewässer.

#### 4.6 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warsow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 27.05.1999 mit einer 3. Änderung aus dem Jahr 2014.

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gebiet zwischen der Kothendorfer Straße und dem Bebauungsplan Nr. 3 sind im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bereits mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurden die Voraussetzungen für eine Bebauung am Birkenweg der Gemeinde Warsow geschaffen. Um Konflikte zwischen Wohnbauflächen und gewerblicher Nutzung zu vermeiden, wurden im Änderungsverfahren die Überlegungen des Schallgutachters berücksichtigt und direkt an der Kothendorfer Straße gemischte Flächen dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist gegenwärtig nicht erforderlich.

#### 4.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten zu erwarten.

### 5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die städtebauliche Ausgangssituation stellt sich so dar, dass die Fläche des Bebauungsplans Nr. 4 bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warsow wurden Wohnbauflächen in einem Umfang ausgewiesen, die den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Rechnung tragen.

Aus der im Flächennutzungsplan für eine Wohnbebauung festgesetzten Fläche nördlich der Kothendorfer Straße wurde zuerst der Bebauungsplan Nr. 3 entwickelt. Nachdem diese Wohnbauflächen bebaut sind und ein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen besteht, möchte die Gemeinde Warsow mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine weitere Wohnbebauung am Birkenweg zulassen.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde die vorhandene gewerbliche Bebauung östlich der Kothendorfer Straße betrachtet und die Erkenntnisse der Schalluntersuchung berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan wurden deshalb unmittelbar an der Kothendorfer Straße gemischte Bauflächen ausgewiesen und die Wohnbauflächen mit einem größeren Abstand zur Kothendorfer Straße festgesetzt.

### 6 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet zwischen der Kothendorfer Straße und dem Bebauungsplan Nr. 3 möchte die Gemeinde Warsow Flächen für eine Wohnbebauung am Birkenweg vorbereiten. Mit der erfolgreichen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 3 konnte die Gemeinde noch nicht alle Wünsche der Bevölkerung nach attraktiven Grundstücken in der Gemeinde erfüllen. Deshalb sollen jetzt unter Nutzung vorhandener Infrastruktur, wie Verkehrsanlagen, Gas- und Wasserversorgung sowie Schmutzwasserableitung, weitere Baugrundstücke am Birkenweg vorbereitet werden. Dem städtebaulichen Konzept folgend, ist eine Bebauung parallel zum Birkenweg vorgesehen. Die geplante Bebauung soll sich an die vorhandene Bebauung anpassen und diese ergänzen. Die Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Situation und dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Warsow. Die hier zugelassene zweigeschossige Bebauung mit einem flachen

Dach und die Lage mit einer Freistellung der Grundstücke haben sich aus Sicht der Gemeinde bewährt.

Städtebauliche Ziele:

- Eingliederung in den Landschaftsraum
- Bereitstellung von dorftypischen Grundstücken
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung
- Festsetzungen für eine an dörfliche Strukturen angepasste Bebauung
- Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

## 7 Inhalt des Bebauungsplanes

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

Für das als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Gebiet wird entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Für das als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Gebiet wird entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als Ausnahme benannten Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes wird durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ = 0,3)
- der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II)
- die Angabe der max. zulässigen Traufhöhe (TH max. = 7,0 m)
- die Angabe der max. zulässigen Firsthöhe (FH max. = 9,0 m) bestimmt.

Für das Plangebiet ist eine straßenbegleitende Bebauung des Birkenwegs vorgesehen. Eine an die ländliche Struktur der Gemeinde Warsow angepasste Bebauung, lässt eine Parzellierung von 4 maximal 5 Grundstücken zu. Mit einer Grundflächenzahl von 0,3 erfolgt eine der dörflichen Struktur angepasste Entwicklung der Gemeinde.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt und entspricht damit der vor Ort typischen Bebauung in der Gemeinde.

### 7.4 Grundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksbreite wird für Einzelhäuser mit mindestens 20 m festgesetzt.

### 7.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben. Diese Festsetzung gilt analog für hochbauliche Nebenanlagen / Nebengebäude -jedoch nicht für flächige Befestigungen.

Mit dieser Festsetzung ist geregelt, dass auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Möglichkeiten für die zukünftigen Einwohner bestehen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen zu platzieren.

### 7.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 7,00 m und die Firsthöhe das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Die in der

Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalmdächer.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte des angrenzenden Birkenweges und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in der Fassadenmitte gemessen.

#### 7.7 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind in einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Die Befestigung ist nur mit wasserdurchlässigem Material, wie z.B. Ökopflaster, Schotterrasen oder Sickerpflaster zulässig.

### 8 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Warsow hat sich entschieden, wie schon beim Bebauungsplan Nr. 3, auf weitreichende Festsetzungen zur Gestaltung zu verzichten. Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und Dachaufbauten sowie zur Gestaltung von Außenwänden und Einfriedungen sollen nicht erfolgen.

#### Abfallbehälter

Es wird festgesetzt, dass Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind. Die Aufstellplätze sind einzufrieden bzw. mit einem Sichtschutz zur Straßenfront zu versehen.

#### Befestigungen, Einfriedungen, Gehwege, Zufahrten und Stellplätze

Die Gemeinde legt fest, dass die Befestigung von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig ist. Dazu zählen Rasengittersteine und Ökopflaster bzw. Pflasterungen mit einem hohen Fugenanteil. Pflasterungen mit Fugenverguss und wasserundurchlässige Unterbauten und Tragschichten sind nicht zugelassen. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind nur Schilder an Zäunen und Hauswänden zulässig.

### 9 Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 erfolgt eine Abrundung der Bebauung am Birkenweg und der vorhandenen Ortslage nach Norden. Die rückwärtige Begrünung und Einfassung der Grundstücke ist durch die Eigentümer selbst vorzunehmen. Mit der geplanten Hecke werden ein sanfter Übergang in die offene Landschaft erreicht und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen am Ort der Entstehung vorgenommen. Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.

#### Feldhecke – Maßnahme A1

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist auf der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) auf ca. 70 m Länge eine 3-reihige Hecke (mit Überhältern) mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen in der Artenzusammensetzung:

Bäume, Überhälter:

Quercus robur, Stieleiche

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Carpinus betulus, Hainbuche

höhere Sträucher, Heister:

Corylus avellana, Gemeine Hasel



Crateagus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn  
Malus sylvestris, Holzapfel  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere  
Pyrus pyraister, Wild-Birne  
Sträucher:  
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel  
Euonymus europaeus, Gewöhl. Pfaffenhütchen  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche  
Prunus spinosa, Schlehe  
Rosa canina, Hunds-Rose  
Rosa rugosa, Kartoffel-Rose  
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

zu pflanzen.

Die äußeren Pflanzreihen bestehen aus den niedrigen Sträuchern. In den mittleren Reihen werden die höheren Sträucher und die Bäume gepflanzt. Der Abstand zwischen den Gehölzen in den Außenreihen beträgt untereinander ca. 1,2 - 1,5 m, in der mittleren Reihe 1,5 m. Der Reihenabstand beträgt jeweils 1,00 m. Die Bäume werden einzeln und die Sträuchern in Gruppen mit je 2 bis 5 Pflanzen gepflanzt. Die Randbereiche werden als Pufferstreifen eingerichtet, welcher der natürlichen Sukzession überlassen bleibt. Die prozentuale Zusammensetzung hinsichtlich der Gehölzverteilung ist ausgeglichen vorzunehmen.

Folgendes Pflanzmaterial wird verwendet:

- Bäume als Hochstämme: 2xv, StU 10 - 12 cm
- Großsträucher: Hei. 2xv, 150 - 175 cm (4- – 5-triebzig)
- Kleinsträucher: Hei. 2xv, 80 - 100 cm (3- – 4-triebzig)

#### Einzelgehölze – Maßnahme A2

Für bodenversiegelnde Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ein Baum in der Artenauswahl Sommer-Linde, Stiel-Eiche, Vogelbeere oder Rotdorn auf dem jeweils betroffenen privaten Grundstück zu pflanzen. Alternativ kann auch je angefangene 25 m<sup>2</sup> ein Obstgehölz gepflanzt werden.

Für Baumpflanzungen werden Hochstämme 3xv, StU 16 - 18 cm verwendet.

Bei Pflanzungen von Einzelgehölzen in Reihe ist ein Abstand von mindestens 10 m zueinander einzuhalten.

Bei Obstgehölzen sind Hochstämme, StU mind. 10 - 12 cm zu verwenden.

Die Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammschutz an den Einzelbäumen und Wildschutzzaun um die flächige Gehölzpflanzung und Hecke gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen. Der Krautsaum der Hecke ist langfristig durch Mahd alle 3-5 Jahre, oder sonstige Pflege gehölzfrei zu halten.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Auf den privaten Grundstücken sind die Baumpflanzungen bis spätestens Ende der Vegetationsperiode fertig zu stellen, die der jeweiligen Bebauung des Grundstückes folgt.

## 10 Immissions- und Klimaschutz

Im Zusammenhang mit dem Immissions- und Klimaschutz wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler eine Schalluntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der schallschutztechnischen Untersuchung hat sich die Gemeinde Warsow entschieden, eine Wohnbebauung nur am Birkenweg zu zulassen. Direkt an der Kothendorfer Straße ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche ausgewiesen, diese Fläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Warsow.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes darf gemäß der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Ziffer 6.1.d, vom 26. August 1998 folgender Immissionswert „Außen“ in einem allgemeinen Wohngebiet

tags (06.00 – 22.00 Uhr)	55 dB (A)
nachts (22.00 – 06.00 Uhr)	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionswerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

Für die Teilfläche 1 werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, da am Tage die Berechnungen einen Beurteilungspegel von 57 dB(A) ergeben und somit über dem Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet liegen.

Innerhalb der Teilfläche 1 sind die Schlafräume und Kinderzimmer der neu zu errichtenden Gebäude abgewandt von den im Osten befindlichen Gewerbebetrieben anzuordnen. In der Teilfläche 1 ist durch bauliche Maßnahmen bei der Errichtung der Gebäude ein Schalldämm-Maß von 30 dB zu realisieren. Die Anforderungen an die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten.

Für die Umfassungsflächen von neu zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentüren, Fenster, Außenwände, Dächer, etc.) ist nachzuweisen, dass diese einem resultierenden Schalldämm-Maß von  $R'_{w, res} = 30$  dB entsprechen.

In der Teilfläche 1 sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen, im Schallschatten der Gebäude, das heißt auf der Emissionsquelle abgewandten Seite anzuordnen.

Für die Teilfläche 2 werden keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig, um eine Blendwirkung durch Solarmodule für die Umgebung auszuschließen, sind Module mit einer Antireflexbeschichtung zu verwenden.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen u.ä.) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.

Die Anforderungen der 1 BImSchV über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Die Immissionswerte der mittleren Beleuchtungsstärke, die von einer Beleuchtungsanlage für Werbezwecke in ihrer Nachbarschaft nicht überschritten werden soll, sind in der Tabelle 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) in der Fassung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (vom 13.09.2012) festgelegt. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem allgemeinen Wohngebiet von

tags (06.00 – 22.00 Uhr)	3 lx
nachts (22.00 – 06.00 Uhr)	1 lx

nicht überschritten werden.

## 11 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über den vorhandenen Birkenweg. Dieser wurde von der Gemeinde bereits ausgebaut. Die bitumengebundene Fahrbahn besitzt eine Ausbaubreite von 3,5 m. Für einen über den Begegnungsverkehr von PKW/PKW hinausgehenden Verkehr sind mit Schotterrasen befestigte Bankette vorhanden.

Zur Entspannung der Verkehrssituation hat die Gemeinde auf dem Flur-St. 57/17 provisorische Stellplätze für Eltern und Mitarbeiter der KITA geschaffen.

## 12 Ver-und Entsorgung

Durch die bereits bestehende einseitige Bebauung des Birkenweges können die vorhandenen Infrastrukturanlagen genutzt werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden lediglich Hausanschlüsse erforderlich.

Die zentrale Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Schweriner Umland. An diese ist die geplante Bebauung anzuschließen. Die jeweiligen Bauherren haben den Anschluss beim Zweckverband zu beantragen und den konkreten Anschlusspunkt mit den Ver-und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Aufgrund der geplanten Grundstücksgröße geht die Gemeinde davon aus, dass auch bei den ungünstigen Baugrundverhältnissen eine Versickerung möglich ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Der Bau von Versickerungsmulden und Rigolen ist von den privaten Grundstückseigentümern zu planen und auszuführen. Die Sammlung von Niederschlagswasser für eine Brauchwassernutzung wird den Bauherren empfohlen.

Zur Erstbrandbekämpfung stehen Hydranten in einem Abstand von weniger als 300 m zur Verfügung. Im Einmündungsbereich Birkenweg – Kothendorfer Straße steht nach Aussage des Zweckverbandes Schweriner Umland ein Hydrant DN 150 mit einer Leistung von 75m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

## 13 Auswirkungen der Planung

Aus der Planung folgen Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild. Durch die rückseitige Begrünung und Einfassung der Grundstücke erfolgt eine Arrondierung der Ortslage in nördliche Richtung.

## 14 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 beträgt ca. 6.350 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen auf:

- Allgemeines Wohngebiet	5.000 m <sup>2</sup>
- Grünfläche (Eingriff-Ausgleich)	700 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche	650 m <sup>2</sup>
Gesamt	<u>6.350 m<sup>2</sup></u>

## 15 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 15.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

### 15.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an

unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als untere Abfallbehörde unverzüglich nach bekannt werden mitzuteilen.

#### 15.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten/ Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW4AbfG. Diese Abfälle dürfen nicht zu erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

#### 15.4 Munitionsfunde

Sollten bei Erdarbeiten und sonstigen Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

#### 15.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend ff 10 und 11 Kr'W-IAbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

#### 15.6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit diese mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

#### 15.7 Artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

##### 1. Maßnahmen-Nr. VAFB1

Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln

Zur Vermeidung der vorhabenbedingten Tötungen von Individuen in Verbindung mit Schädigung von Fortpflanzungsstätten bei Brutvögeln erfolgt eine jahreszeitliche Steuerung der vorbereitenden Arbeiten zur Schaffung von Baufreiheit (Gehölzrodung).

#### Durchführung/Herstellung

Die Rodung / Fällung der Gehölze am Birkenweg werden auf den Zeitraum von 30. September bis 15. März beschränkt.

Sollte für die Schaffung von Zufahrten die Entnahme einzelner Gehölze im Zeitraum vom 15. März bis 30. September erforderlich werden, so sind die zur Fällung vorgesehenen Gehölze auf das Vorhandensein von Brutstätten zu prüfen.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen, die eine Neuansiedlung von Bodenbrütern ausschließen.

Warsow, den .....

.....  
Die Bürgermeisterin