

Anlage 1

Begründung der Satzung

1. Örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Warsow hat mit seinen Ortsteilen insgesamt 530 Einwohner, der Ortsteil Warsow ca. 340 Einwohner.

Der geplante Einwohnerzuwachs liegt bei 100 bis 150 Einwohner.

Die Entwicklung der Gemeinde Warsow ist gekennzeichnet durch seine nahe Lage zur Landeshauptstadt und durch die gute Verkehrsanbindung.

Durch Warsow verläuft die Bundesstraße B 321, die Schwerin mit der Bundesautobahn BAB 24 (Berlin-Hamburg) verbindet. Die Entfernungen betragen:

Warsow - Schwerin (Zentrum) -	15 km
Warsow - Anschlußstelle BAB 24 -	6 km
Warsow - Hagenow -	13 km

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich östlich der B 321 im Ortsteil Warsow am Ortsausgang in Richtung Schwerin.

Die Zufahrten zum Geschäftsgrundstück und Wohngrundstück erfolgen von der Bäckerstraße aus. Die Bäckerstraße ist an die B 321 angebunden und mit einer bituminösen Fahrbahndecke befestigt.

Die Grundstücksgrößen betragen:

Flur 1	Flurstück 1	1.680 m
Flur 1	Flurstück 2	1.560 m

Zugunsten des Geschäftsgrundstückes werden ca. 163 m des Flurstückes 2 mit dem Flurstück 1 verschmolzen.

Nördlich des Vorhabengebietes befindet sich der Standort des Wasserwerkes.

Die Planungsfläche wird nur teilweise als Gartenland genutzt und befindet sich im Eigentum des Investors.

2. Begründung für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Durch die Firma Kröpelin wurde die vorhandene Möbeltischlerei in Warsow, Bäckerweg zwar erweitert, aber die steigende Nachfrage, die vorhandene Ausstellungsfläche und die vorhandenen Arbeitskräfte reichen nicht mehr aus, um die wachsende Zahl der Kunden marktgerecht zu befriedigen.

Deshalb ist vorgesehen, auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Flurstück 1) ein Gebäude (Möbelhaus) zu errichten, um zu erreichen:

1. Die Schaffung einer attraktiven und zukunftsorientierten Ausstellungsfläche für Einbauküchen, Jugendzimmer und Kleinstmöbel.
2. Die Erweiterung der Lagerkapazitäten.
3. Die Schaffung von Arbeitsplätzen (geplant 12 Mitarbeiter).
4. Die Schaffung von Kundenparkplätzen.
5. Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeiter.

Vorgesehen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Steildach (Mansardendach beginnend ab Obergeschoß) und Wohnräume im Dachgeschoß;

auf dem Flurstück 2 soll ein Wohnhaus mit Steildach und ausgebautem Dachgeschoß für die private Nutzung entstehen.

Die Flurstücke sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen ausgewiesen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Entsprechend des Flächennutzungsplanes erfolgt die Einordnung des Möbelhauses und des Wohnhauses wie folgt:

- Für den Standort des Möbelhauses - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. (3) 2 der BauNVO.
- Für das Wohnhaus - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. (2) 1 der BauNVO.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. (1) BauGB) wird durch die eingetragene Geometrie des Möbelhauses und seiner Funktionsflächen festgesetzt:

- bebaute Fläche	400 m ²
- Stellplätze und Zufahrt	650 m ²
Gesamt	<u>1.050 m²</u>

Die geplante Geschoßfläche liegt bei ca. 730 m².

Die Grundstücksgröße beträgt für das Möbelhaus ca. 1.845 m².

Für das Wohnhaus wird die Grundflächenzahl als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.
(Grundflächenzahl GRZ - 0,4)

Die Fläche für das Wohngrundstück beträgt ca. 1.395 m².

4. Örtliche Bauvorschriften

- 4.1 Als Dachform wird für Wohnhaus und Möbelhaus Steildachausbildung mit einer Dachneigung von 35° - 50° vorgesehen, wobei das Möbelhaus ab Oberkante Erdgeschoß eine Mansardendachkonstruktion erhält (im Bereich des Obergeschosses).
- 4.2 Im Bereich des Dachgeschoßausbaus sind für beide Vorhaben stehende Spitzgauben und liegende Dachflächenfenster zulässig.
- 4.3 Als Außenmaterialien sind vorzusehen (Hauptbaustoffe):
 - Außenmauerwerk: Verblendziegel, Farbe: rot
 - Fenster: Holz- oder Kunststoff-Fenster, Farbe: weiß
 - Dacheindeckung: Beton- oder Tonfalzziegel, Farbe: rot
- 4.4 Die Fläche der Nebengebäude auf dem Wohngrundstück (Garagen und Nebenanlagen) darf 40 m² nicht überschreiten.
Die Außenwände der Garagen müssen dem Wandmaterial des Hauses entsprechen.
Car-Ports oder sonstige Nebengebäude können auch in Holz oder Glas errichtet werden.
- 4.5 Freistehende Werbeelemente dürfen nur innerhalb des Betriebsgeländes aufgestellt werden.

5. Erschließung

Die Durchführung und Finanzierung der Erschließung überträgt nach Maßgabe eines abzuschließenden Vertrages (gem. § 123 Abs. (3) BauGB) die Gemeinde dem Vorhabenträger.

Für die Erschließung des Wohngebietes werden erforderlich:

Wasserversorgung

Der Anschluß erfolgt an die zentrale Wasserversorgung über die AZ 250 Leitung, die parallel zur Grundstücksgrenze verläuft.
(auf Wasserwerksgelände)

Entsorgung

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Das Oberflächenwasser der befestigten Betriebsflächen (Parkplatz, Anlieferung) wird über einen Koaleszensabscheider geleitet und an die Vorfluterleitung in Richtung Warsower Bach geleitet.

Die häuslichen Abwässer werden in eine Kleinkläranlage mit biologischer Reinigungsstufe nach DIN 4261 geleitet, deren Wirkungsgrad - gemessen am BSB5 Abbau - 90% beträgt.

Die Ableitung des gereinigten Abwassers wird über die Vorfluterleitung in den Warsower Bach geleitet.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt mit Anschluß an das örtliche Versorgungsnetz.

Fernmeldeversorgung

Innerhalb des Baugebietes liegen keine Leitungen der Telekom. Der Anschluß an das Leitungsnetz der Deutschen Bundespost ist mit der Telekom zu vereinbaren.

Wärmeversorgung

Die Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III verlangt, daß keinerlei Wasserschadstoffe auf dem Grundstück gelagert bzw. vertrieben werden.

Bis zum Anschluß an das Ortsnetz erfolgt deshalb eine Beheizung der Gebäude mit dem Medium Flüssiggas.

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

Gemäß § 1 (1), Nr. 1 1, Nat. G M-V handelt es sich bei dem Bauvorhaben aufgrund der Gestalt und Nutzung von Grundflächen um einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Minimierungsmaßnahmen des STAUN Schwerin werden wie folgt eingearbeitet.

Forderungen:

- Die Versiegelung der Oberfläche ist so gering wie möglich zu halten.
- Alle unbebauten Flächen, bis auf Stellplätze und Fahrwege sind nicht zu versiegeln.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen Flächen untersagt.
- Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.
- Für Neuanpflanzungen von Gehölzen sind einheimische standortgerechte laubabwerfende Bäume und Sträucher zu verwenden.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden nachstehende Bepflanzungen vorgeschrieben:

1. Zwischen Geschäfts- und Wohngrundstück ist ein 5,0 m breiter zweireihiger Pflanzstreifen für Gehölze festgesetzt.
2. Das Wohngrundstück erhält nördlich und östlich zur freien Landschaft einen 3,0 m breiten Gehölzstreifen.
3. Auf dem Wohngrundstück sind 3 Stück, auf dem Geschäftsgrundstück 7 Stück kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.
Der Stammumfang muß mind. 16-18 cm betragen. Zu wählende Baumarten: Rotdorn, Baumhasel, Kugelahorn, Eberesche.
4. Die sonstigen Flächen des Geschäftsgrundstückes und die Flächen unter den Bäumen erhalten eine Rasenansaat.
5. folgende Baum- und Straucharten sind für die Anlage der Hecken vorzusehen:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| - Sandbirke | - Betula pendula |
| - Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| - Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus |
| - Haselstrauch | - Corylus avellana |
| - Weißdorn | - Crataegus spec. |
| - Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| - Schneeball | - Viburnum opulus |
| - Hundsrose | - Rosa canina |
| - Schwarzer Hollunder | - Sambucus nigra |

Die Laubholzheister in der Hecke sollen mindestens 200 - 250 cm Höhe aufweisen und die Sträucher mind. 3 x verpflanzt sein.
(Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist durch den Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die Bepflanzung ist spätestens im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen.

Alle Anpflanzungen sind zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.