

Flächennutzungsplan
Gemeinde Warsow
Landkreis Ludwigslust

TEIL B - ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht
umfaßt die Seiten 01 - 38

Planungsstand Juli 1997

Flächennutzungsplan
Gemeinde Warsaw
Landkreis Ludwigslust

Inhaltsverzeichnis

des Erläuterungsberichtes

1. Allgemeines
 - 1.1 Bezeichnung
 - 1.2 Auftraggeber
 - 1.3 Auftragnehmer
 - 1.4 Auftragserteilung
 - 1.5 Arbeitsunterlagen
2. Vorbemerkungen/Rechtsgrundlagen
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4. Ziele der Planungen der Nachbargemeinden
5. Städtebauliche Planziele
 - 5.1 Bestandsanalyse der Gemeinde

- 5.2 Planungsziele für die Gemeinde
 - 5.2.1 Territoriale Entwicklung
 - 5.2.2 Entwicklung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde
 - 5.2.3 Verbesserung der Bebauungsstruktur und des Erscheinungsbildes
 - 5.2.4 Sanierung der Bausubstanz
 - 5.2.5 Verbesserung und Erhaltung des Landschaftsbildes
 - 5.2.6 Überregionale Planungen
- 5.3 Darstellung des Planungsgebietes
- 5.4 Zusammenstellung der Planungsabsichten

- 6. Darstellung der aus den Planungsabsichten abzuleitenden Entwicklungen und Randbedingungen
 - 6.1 Bebauung
 - 6.2 Verkehr
 - 6.3 Stadttechnische Erschließung
 - 6.3.1 Wasserversorgung
 - 6.3.2 Abwasserentsorgung
 - 6.3.3 Energieversorgung - Elektro
 - 6.3.4 Energieversorgung - Gas
 - 6.3.5 Fernmeldeversorgung
 - 6.3.6 Schlußbemerkungen, Sonstiges

- 6.4 Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der Landschaft
 - 6.4.1 Gewässer
 - 6.4.2 Altlasten
 - 6.4.3 Landschaftsgestaltung
 - 6.4.4 Öffentliche Grünanlagen, Parkanlagen

- 7. Belange des Denkmalschutzes

- 8. Flächenbilanz
 - 8.1 Vorbemerkungen
 - 8.2 Tabellarische Übersicht
 - 8.3 Schlußbemerkungen

Anlagen zum Erläuterungsbericht:

- Anlage 1 Informationsblatt der WEMAG
- Anlage 2 Information Gewerbeaufsichtsamt
- Anlage 3 Biotopkartierung Warsow - Juni 1996
- Anlage 4 Stellungnahme der Gemeinde zum Raumordnungsverfahren Magnetschnellbahn
- Anlage 5 Vorschlag des Landkreises Ludwigslust zum Entwurf zur Abgrenzungskarte zum Landschaftsschutzgebiet "Dümmer See - obere Motel und Sude"

1. Allgemeines

1.1 Bezeichnung

Flächennutzungsplan der Gemeinde Warsow

1.2 Auftraggeber

Gemeinde Warsow, Landkreis Ludwigslust,
Bundesland Mecklenburg-Vorpommern

1.3 Auftragnehmer

Ingenieurbüro Erich Warninck, Niederlassung Schwerin, Nikolaus-Otto-Str. 24,
19061 Schwerin

1.4 Auftragserteilung

Die Gemeindeverwaltung Warsow beauftragt das Ingenieurbüro E. Warninck mit
der Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für die gesamte Gemeinde Warsow.

1.5 Arbeitsunterlagen

Für die Erarbeitung stehen folgende Planunterlagen zur Verfügung:

Topographische Karten	M 1 : 50.000
Topographische Karten	M 1 : 10.000
Flurkarten Gemarkung Warsow	M 1 : 4.000
Karte Naturschutzflächen Mecklenburg-Vorpommern	
Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	

2. Vorbemerkungen / Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan (im folgenden F-Plan genannt) ist als, - das gesamte Gemeindegebiet umfassende -, vorbereitend und zentral ordnende Planungsinstrument anzusehen, das der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung mit der Darstellung der Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ihre Grundzüge geben soll.

Der F-Plan gehört zu den Gegenständen, die von der Gemeinde als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln sind.

Der F-Plan hat zum Teil eine verwaltungsinterne Bedeutung, ist aber auch Arbeitsgrundlage der Gemeinde für die Aufstellung von B-Plänen und Anhaltspunkt für die Feststellung im Baugenehmigungsverfahren, ob das konkrete Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt oder nicht.

Der F-Plan erzeugt ohne Rechtssatzerfordernis Selbstbindungen der ihr beschließenden Gemeinde und auch gegenüber anderen öffentlichen Planungsträgern.

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des F-Planes sind das Baugesetzbuch - BauGB - in der ab 01.07.1987 geltenden Fassung, die Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 23.07.1990 und die Planzeichenverordnung - PlanZVO - vom 30.07.1981 in der jeweils gültigen Fassung.

Rechtsgrundlagen

Bundesraumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.1989, geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Gesetz für Magnet- und Schwebebahnen vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990 mit Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.

Landeshauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994.

Landesplanungsgesetz. Erstes Landesraumordnungsprogramm (LROP) für M-V.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für die Region Westmecklenburg.

Unter Beachtung:

des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12. März 1987.

Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.1992.

Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Stand Januar 1992).

3. Ziele der Raumordnungs- und Landesplanungen

3.1 Allgemeines

Gemäß Baugesetzbuch sind Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnungs- und Landesplanung anzupassen.

Es können folgende Planungsziele für das Gemeindegebiet formuliert werden:

- Warsow befindet sich innerhalb des Ordnungsraumes der Landeshauptstadt. Schwerin stellt als Landeshauptstadt das Oberzentrum dar.
- Die nächstliegenden Mittelzentren mit Teilfunktion sind Hagenow und die Kreisstadt Ludwigslust
- Durch das Gemeindegebiet verläuft als großräumige Verkehrsanbindung die Bundesstraße B 321, als Verbindung Schwerin - BAB 24.
- Nördlich vom OT Warsow und östlich des Ortsteiles Kothendorf ist ein Vorranggebiet für Trinkwassersicherung ausgewiesen.
- Das Gemeindegebiet liegt nicht in Vorrangräumen für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.
- Im Gemeindegebiet liegen keine Vorrangräume für Windkraftanlagen.
- Die Wohnbausubstanz ist zu erweitern.
- Der Bedarf an Gewerbeflächen ist auf den Kennwert 50 m²/Einwohner zu beschränken.

3.2 Berührte Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Warsow liegt im Ordnungsraum der Stadt Schwerin auf der südwestlichen Siedlungsachse der regionalen Achse Schwerin - Hagenow - Boizenburg - (Hamburg) und ist dem Nahbereich des Ländlichen Zentralortes Stralendorf zugeordnet (ERROP, Grundkarte der räumlichen Ordnung).

- "Ordnungsräume werden um die Städte Schwerin gebildet und so abgegrenzt, daß sie die Kernstädte und das jeweilige Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen umfassen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung bedürfen in Ordnungsräumen einer besonders engen Abstimmung zwischen den betroffenen Gemeinden" (LROP, Pkt. 1.1(1)).
- "Der Ordnungsraum Schwerin umfaßt die Stadt Schwerin mit der bebauten Ortslage als Kern des Ordnungsraumes (und) die weiteren Umlandgemeinden mit den Ländlichen Zentralorten Stralendorf" (RROP, Pkt. 1.1 (1.1)).
- "In den Ordnungsräumen Schwerin soll sich die über den Eigenbedarf der Gemeinden hinausgehende Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte, (Siedlungs)-schwerpunkte für Wohnen und/bzw. Gewerbe sowie auf die Siedlungsachsen ausrichten" (RROP, Pkt. 5.1.2 (1)).
- "Grundsätzlich soll eine rationelle Nutzung der Baufläche im gesamten Ordnungsraum gesichert werden, um den Landschaftsverbrauch auf Kosten der Freiräume auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Deshalb soll eine Verdichtung der bebauten Ortslage unter Vermeidung negativer Verdichtungsfolgen einer extensiven Entwicklung im Außenbereich vorgezogen werden" (RROP, Pkt. 5.1.2(2)).
- "Siedlungsschwerpunkt (auf der südwestlichen Siedlungsachse) sind neben dem Ländlichen Zentralort Stralendorf die Gemeinden Warsow für Gewerbe" (RROP, Pkt. 5.1.2 (7.1)).

Mit der Umsetzung des Flächennutzungsplanes können die voraussehbaren Flächenansprüche für einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren abgesichert werden.

4. Ziele der Planungen der Nachbargemeinden

Die aufgestellten Planungsziele des vorliegenden F-Planes werden mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

Gemeindegrenzenübergreifende Planungen bestehen auf dem Gebiet der technischen Infrastruktur, z.B. Abwasserableitung und Entsorgung.

Die Entwicklung der Nachbargemeinden ist durch die Lage im Ordnungsraum Schwerin gekennzeichnet.

Dabei nehmen Pampow und Stralendorf eine hervorgehobene Position ein.

Planungen an den Gemeindegrenzen zu Warsow liegen nicht vor.

5. Städtebauliche Planungsziele

5.1 Bestandsanalyse der Gemeinde

Die Gemeinde Warsow liegt im Norden des Landkreises Ludwigslust.

Sie gehört zum Amt Stralendorf. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft befindet sich in 19073 Stralendorf, Dorfstraße 30.

Das Gemeindegebiet umfaßt die Ortsteile Warsow, Kothendorf, Krumbeck und die Ausbauten Sudenmühle, Walsmühler Weg und das Betriebsgelände der Tierkörpererfassung.

Die Gesamtfläche umfaßt ca. 14,89 km².

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B 321, die Schwerin mit der Bundesautobahn A 24 (Berlin-Hamburg) verbindet.

Des weiteren wird das Gemeindegebiet über die Kreisstraße K 62 (Warsow - Mühlenbeck) und in östlicher Richtung (Warsow - Lehmkuhlen) und über die K 61 (Warsow - Kothendorf) in nordwestlicher Richtung verbunden.

Die Straßenentfernungen vom Hauptort Warsow betragen:

Warsow - Schwerin	ca. 15,0 km
Warsow - Ludwigslust	ca. 30,0 km
Warsow - BAB 24	ca. 6,0 km
Warsow - Hagenow	ca. 14,0 km

Ein direkter Bahnanschluß ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Entfernungen zum nächsten Haltepunkt der Bahn betragen:

Warsow - Alt-Zachun	4,0 km/Nahverkehr
Warsow - Schwerin	15,0 km/Fernverkehr

Landschaftlich liegt das Gemeindegebiet zwischen zwei Waldgebieten am Nordrand und am Südrand der Ortsgrenzen.

Größere freie Wasserflächen sind nicht vorhanden. Innerhalb der freien Feldmark sind kleinere Wasserlöcher vorhanden, bzw. als ehemalige offene Wasserflächen inzwischen verlandet, z.B.:

- Pick Moor
- Bereich Gärbruch
- Mühlenteich Sudenmühle.

Darüberhinaus existieren Dorfteiche südlich von Kothendorf und in Warsow sowie Feuerlöschteiche in Kothendorf.

Die Sude, als Gewässer II. Ordnung, verläuft an der nördlichen, westlichen und südlichen Gemeindegrenze. Sie liegt nur teilweise auf Gemeindegebiet und ist gekennzeichnet durch angrenzende grünbestandene Feuchtwiesen.

In Nord-Süd-Richtung verläuft der Warsower Bach, der durch Vorfluterzuflüsse gespeist wird und an der südlichen Gemeindegrenze in die Sude mündet.

Im westlichen und nördlichen Plangebiet befinden sich weitere technische ausgebaute Vorflutgewässer.

Im südwestlichen Teil der Gemeinde befindet sich als geschützter Landschaftsbestandteil das Flächennaturdenkmal "Orchideenwiese".

Charakteristisch für die Gemeinde sind die Alleen, - z.B. Obstbaumalleen in Richtung Kothendorf und Mühlenbeck -, die Großbäume in den Ortslagen und die Feldheckenbepflanzungen in der freien Feldmark.

Topographisch ist das Plangebiet relativ eben.
Die Höhenlagen der Ortsteile betragen:

- Warsow	ca. 40,5 m üNN
- Kothendorf	ca. 43,5 - 46,5 m üNN
- Krumbeck	ca. 44,0 - 45,5 m üNN

Die höchste Erhebung liegt östlich von Kothendorf mit 50,5 m üNN.
Der tiefste Geländepunkt liegt am südlichen Gemeinderand bei 39,2 m üNN.

Die Entfernungen zwischen den Ortsteilen betragen:

Warsow - Kothendorf	ca. 2,0 km
Warsow - Krumbeck	ca. 4,0 km
Kothendorf - Krumbeck	ca. 2,0 km

1. Ortsteil Warsow

Der Hauptort stellt in seiner Ursprünglichkeit ein Straßendorf dar, das westlich durch den Warsower Bach begrenzt wurde.

Der Ortskern wurde von der Dorfkirche mit dem Pfarrhaus und dem Kirchengelände geprägt.

Die spätere Entwicklung vollzog sich östlich mit der Wohnbebauung am Bäckerweg und westlich mit dem Wohnungsbau der Pfennigstr. und der Mühlenbecker Straße.

Zum Ortsteil Warsow gehören die Ausbauten Sudenmühle.

Durch die ehemaligen Landwirtschaftlichen Genossenschaften wurden südlich des Ortes an der B 321 und nordöstlich an der Kothendorfer Straße Stallanlagen und Werkstattanlagen errichtet.

Die südliche Anlage wird weiter betrieben und ist saniert worden, der Werkstattkomplex ist in der Zwischenzeit teilweise bereits durch Handwerk/Gewerbe umgenutzt worden.

Die ehemalige Tierkörperverwertungsanlage südlich des Ortes ist durch ein Entsorgungsunternehmen übernommen worden und dient als Erfassungsstelle für Tierkörper und deren kurzzeitigen Zwischenlagerung.

Mit der jetzigen Nutzung sind die ursprünglichen Immissionsbelastungen erheblich zurückgegangen.

Gerüche können nur bei hohen Sommertemperaturen und einer südlichen Windrichtung im Nahbereich auftreten.

Nach Überprüfung des Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes am 18.01.1996 wird diese Anlage nur noch als Sammelstelle mit kalter Abhäutung betrieben.

Die Bebauung im Ortsteil ist überwiegend eingeschossig, wobei eine für die Region typische Bauweise, - Rotsteinmauerwerk -, nur noch in Teilen vorhanden ist.

Am Pfennigweg ist ein zweigeschossiger Wohnblock errichtet worden, dessen Baumasse städtebaulich innerhalb der dörflichen Anlage negativ dominiert.

Am südöstlichen Dorfrand, nördlich der Stallungen, ist mit der Bebauung des festgelegten Gewerbegebietes mit nicht störenden Handwerks- / Gewerbebetrieben begonnen worden.

Der Hauptort wird vom Warsower Bach durchflossen. Er ist mit landschaftstypischen, charakteristischen Gehölzen bestanden (z.B. Kopfweiden, Erlen). Der Großbaumbestand (Linden) konzentriert sich im Bereich des alten Dorfkernes und des Friedhofgeländes.

Im Ort befindet sich als denkmalgeschütztes Gebäude, neben der unter Schutz stehenden Dorfkirche, das reetgedeckte Niederdeutsche Hallenhaus "Am Bach 1".

Die vorhandene Altbebauung ist in Teilen noch sanierungsbedürftig. Das Straßennetz befindet sich in einem differenzierten Ausbauzustand. Die Bundesstraße, der Bäckerweg und die Pfennigstr. sind neu ausgebaut worden, die Straßen in Richtung Kothendorf und Mühlenbeck sind sanierungswürdig. Die weiteren Wohnwege sollten nur ihrer Funktion und Bedeutung gerecht ausgebaut werden.

2. Ortsteil Kothendorf

Der Ortsteil Kothendorf hat ebenfalls den Charakter eines Straßendorfes mit einem angerartigen aufgeweiteten Straßenraum, der mit markanten Großbäumen - Linden - bestanden ist.

Die Bebauung ist eingeschossig und in der Regel traufständig.

Historisch wertvolle Bausubstanz stellen die Büdnereien und Gebäude an der Dorfstraße und am Brückenberg dar.

An der Dorfstraße liegen zwei kleine Teiche, die als Feuerlöschteiche genutzt werden.

Im Ensemble Wohngebäude Nr. 7 - Gaststätte - Teich befindet sich ein freistehender Glockenturm.

An der südwestlichen Bebauungsgrenze ist eine großflächige Stallanlage errichtet worden, die in Teilen nicht mehr in Nutzung ist.

Nicht mehr genutzte Gebäude sollten abgebrochen werden und zusammen mit nicht mehr benötigten Freiflächen landschaftlich neu geordnet werden.

Eine Entwicklung des Ortsteiles ist unter Nutzung vorhandener Baulücken nur innerhalb bestehender Bebauungsgrenzen zu vollziehen.

3. Ortsteil Krumbeck

Die Bebauung besteht aus einer Einzelbebauung von 8 Hofstellen, die noch teilweise als bäuerliche Gehöfte genutzt und auch ausgebaut werden. In Teilen ist nur noch eine Wohnnutzung gegeben.

Mehrere Wohn- und Stall/Scheunengebäude weisen eine Reetdachdeckung auf.

Die Höfe liegen an einer ca. 2 km langen befestigten Straße, die mit Weiden, Eschen und Pappeln bestanden ist.

Die Verkehrsanbindung erfolgt aus Richtung Kothendorf.

Da die vorhandene Bebauungsstruktur nicht verändert werden soll, ist der gesamte Ortsteil als Außenbereich überplant worden und genießt so den entsprechenden Bestandsschutz.

Einwohneranalyse

In der Gesamtgemeinde leben

(Stand Juni 1997):		560 Einwohner
davon im	Hauptort Warsow	370 Einwohner
	Ortsteil Kothendorf	154 Einwohner
	Ortsteil Krumbeck	36 Einwohner

Eine Einwohnerstrukturanalyse auf dem Stand 1991 des OT Warsow ergab:

Vorschulkinder	39
Schulkinder	54
Frauen im arbeitsf. Alter	93
Männer im arbeitsf. Alter	93
Frauen (Rentner)	32
Männer (Rentner)	<u>25</u>
	336

Vorhandene Einrichtungen in Warsow:

- Kindertagesstätte
- Verkaufsstelle
- Gaststätte

Betriebe und Gewerbe:

- TBA Rethmann
- Agrargenossenschaft Kothendorf/Warsow
- Möbeltischlerei, Küchenmöbel
- Eisdiele, Imbiß, Pension
- Elektroinstallation und Verkauf
- Elektrowaren
- Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen
- 2 Landwirtschaftsbetriebe in Krumbeck
- Kfz-Werkstatt und Handel
- Erdbaubetrieb
- Verkaufsstelle Kothendorf
- Fuhrunternehmen
- Gartenbaubetrieb

5.2 Planungsziele für die Gemeinde

Ausgehend von der Bestandsanalyse lassen sich beim vorliegenden bisherigen Erkenntnisstand der Entwicklung der Region folgende Planungsziele formulieren:

5.2.1 Territoriale Entwicklung

Durch die relative Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin, die Lage an der B 321 und der im Süden der Stadt gelegenen Industrie- und Gewerberegion erhöht sich die Bedeutung des Ortes als Umlandgemeinde mit steigendem Bedarf an Standorten für die Erweiterung des Wohnungsbestandes und Flächen für Kleingewerbebetriebe.

5.2.2 Entwicklung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde

Die bisherige überwiegend einseitige Orientierung auf die Landwirtschaft stellte einen Mangel dar. Trotzdem ist die Landwirtschaft als wichtiger Erwerbszweig des Landes wettbewerbsfähig, vielseitig strukturiert zu entwickeln und als Faktor zur Pflege der Kulturlandschaft zu erhalten.

Zusätzliche Strukturen sind unter Berücksichtigung bereits bestehender Ansätze durch Ausweisung von Gewerbeflächen zu schaffen.

Die bestehenden Anlagen und Betriebe sind unter dem Aspekt der gewachsenen Anforderungen an den Umweltschutz und die Gemeindestruktur durch geeignete Maßnahmen zu sanieren und teilweise umzunutzen.

5.2.3 Verbesserung der Bebauungsstruktur und des Erscheinungsbildes

Historisch entstandene Fehler und Mängel in der Bebauungsstruktur sind weiterhin dahingehend zu verändern, daß insgesamt eine Geschlossenheit der dörflichen Struktur erhalten wird.

Der Hauptort Warsow ist als Wohnstandort für die Gesamtgemeinde zu entwickeln. Erweiterungsflächen sind im Hauptort zu konzentrieren.

Besondere Aufmerksamkeit bedarf der ursprüngliche Dorfkern im Bereich der Kirche mit der umliegenden Bebauung.

Die Struktur als Straßendorf ist im Bereich der historischen Bebauung zu erhalten. Gleiches gilt für den Ortsteil Kothendorf.

Die Einzelgehöftbebauung im Ortsteil Krumbeck ist nicht zu verdichten (mit Ausnahme privilegierter Bauten gem. BauGB).

Die negativen Auswirkungen des Durchgangsverkehrs sind nur mit einer Ortsumgebung zu mindern.

5.2.4 Sanierung der Bausubstanz

Bauzustand, Gestaltungsmängel und wachsende Ansprüche und Bedürfnisse an die Lebensqualität erfordern eine weitere Sanierung der bestehenden Bebauung und Erweiterung der Wohnbausubstanz.

Historische, noch vorhandene Besonderheiten und neue Anforderungen an Wohnqualität und Gestaltung sind in Einklang zu bringen.

In Teilen muß ein weiterer Rückbau nicht mehr sanierungsfähiger oder benötigter Gebäude oder Gebäudeteile durchgeführt werden.

5.2.5 Verbesserung und Erhaltung des Landschaftsbildes

Landschaftlich wertvolle Räume sind zu erhalten, aufzuwerten und neu zu gewinnen und unter Schutz zu stellen.

Großräumige Nutzlandschaften sind durch teilweise Flächenstillegungen, Feldheckenpflanzungen und durch Erstaufforstungen zu gliedern.

Die geschützten Biotope im Sinne des § 2, Abs. 1 des 1. NatG M-V und die geschützten Landschaftsbestandteile sind gemäß gesetzlicher Grundlagen zu sichern und zu schützen.

5.2.6 Überregionale Planungen

Überregionale Planungen sind mit den örtlichen Planungen in Übereinstimmung zu bringen.

Planungsvorstellungen, die das Gemeindegebiet berühren, liegen nicht vor.

Der nordwestliche Teil des Gemeindegebietes wird durch den Grobkorridor für den möglichen Trassenverlauf des Transrapid berührt. Im notwendigen Raumordnungsverfahren wird es ggfs. zu einer Trassenfindung kommen. Von der Gemeinde liegt dazu eine ablehnende Stellungnahme vor.
(siehe Anlage zum F-Plan)

5.3 Darstellung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt das gesamte Ortsgebiet von Warsow.
Es erfolgt eine Aufteilung in zwei Planteile A/1 und A/2.

Der Planteile A/2 (M 1: 4.000) wird im Planteil A/1 (M 1: 10.000) als Weißfläche dargestellt.

Der Planteil A/2 wird wie folgt begrenzt:

- nördlich Höhe Ortsausgang Schwerin (Wasserwerk), Ortsausgang Kothendorf (Werkstatt-Komplex) mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- östlich Trasse der geplanten Ortsumgehung der Bundesstraße 321 mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- südlich Gemeindegrenze
- westlich Verlauf der Sude / Gemeindegrenze

5.4 Zusammenstellung der Planungsabsichten

Durch die Gemeinde wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.07.1994 festgelegt, daß gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht der Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes nur für den Hauptort Warsow, ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt wird.

Der Beschluß sieht vor:

- Sicherstellung einer geordneten dörflichen Entwicklung und einer dem Wohl der Gemeinde entsprechenden Boden- bzw. Flächennutzung.

- = Schaffung von Grundlagen für die im Zuge von Bauabsichten zu treffenden Entscheidungen.
- Berücksichtigung der im Zusammenhang mit dem Teilflächennutzungsplan eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Bestehende Nachfrage nach Standorten für Gewerbebetriebe und Wohnungsbau zeigen an, daß die Gemeinde Warsow durch die Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin eine größere Bedeutung als Umlandgemeinde erhalten wird.

Die Abwanderung in die Städte, wie in den letzten Jahren erfolgt, muß gestoppt werden. Fehlender Wohnungsbedarf ist abzudecken. Diese Situation und das gewachsene Verkehrsaufkommen, begründet durch die Lage an der B 321 als Zubringer zur BAB 24 (Berlin - Hamburg) erfordert eine Neugliederung der dörflichen Struktur und einer Entwicklung des Wohnungsbaus westlich des Warsower Baches.

Langfristig ist die Bundesstraße im Bereich der Ortslage als Umgehung östlich der Bebauung zu führen. Sie sollte einen entsprechenden Lärmschutzwall mit Begrünung erhalten. Die Anbindung an die vorhandene Linienführung könnte nördlich und südlich der Bebauung des Ortsteiles Warsow erfolgen. Die Schweriner Straße ist danach als Wohnstraße zu gestalten. Auf eine Darstellung des möglichen Trassenkorridors wurde in den Planzeichnungen verzichtet, da noch keine bindenden Planungen vorliegen.

Für Handwerk / Gewerbe wird im OT Warsow eine Fläche im Bereich der Stallanlage östlich der Schweriner Straße an der B 321 ausgewiesen. Zur Ansiedlung gelangen nicht störende Einrichtungen und Betriebe.

Einzelhandelseinrichtungen sind in begrenztem Umfang nur möglich, wenn der Verkauf des Sortiments in Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur und Serviceleistungen des Betriebes steht.

Die landwirtschaftlichen Altanlagen an der Kothendorfer Straße erhalten durch Umnutzung neue Funktionen. Die Gesamtfläche wird als gemischte Baufläche festgesetzt.

Die Erweiterung der Wohnbausubstanz erfolgt in westliche Richtung im Bereich der Pfennigstraße, der Mühlenbecker Straße und der Krumbecker Straße.

Im Bereich Ausbauten Sudenmühle ist der Wiederaufbau eines Wohngebäudes und die Sanierung der Bebauung Sudenmühle vorgesehen.

Die südlich angrenzende Fläche in der Pfennigstr. ist vorgesehen für die Aufnahme von Einrichtungen und Flächen für Sport und Freizeit einschl. der erforderlichen und zulässigen Bebauung.

Die bestehende Bebauung ist zu sanieren. Mangelhafte und das Ortsbild störende Bebauung ist zu verändern oder abzutragen.

Der Ortskern vom OT Warsow ist funktionell und gestalterisch neu zu ordnen, Dabei sind Verkehrsberuhigung, Ausbau der Parkplatzflächen, Grüngestaltung und Fußwegbeziehungen zu berücksichtigen.

Der Dorfanger im Ortsteil Kothendorf ist als dörflich besondere Struktur entsprechend zu erhalten.

Vorhandene Baumalleen entlang der Wege und Straßen sind zu erhalten, zu pflegen und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Die Sude und die Wasserflächen mit angrenzendem Großgrün sind naturnah zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Die freie Feldlandschaft ist zusätzlich zu vorhandenen Baum- und Feldheckenbepflanzungen durch weitere Bepflanzungen zu gliedern.
Ziel ist es, eine Biotopvernetzung zu erreichen.
Ökologisch wertvolle Landschaftsteile genießen den besonderen Schutz.

Für den Standort der Trinkwassergewinnungsanlage sind die Schutzzonen zu beachten.

Die Gemeinde wird über vorgenanntes Wasserwerk zentral versorgt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt gegenwärtig über Kleinkläranlagen, die nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen.

Eine zentrale Abwassersammlung und Ableitung ist durch ein System von Freispiegelleitungen, Druckrohrleitungen und Pumpwerken in Richtung einer zentralen Behandlungsanlage vorzusehen.

Das Wege- und Straßennetz, teilweise noch unbefestigt, ist schrittweise auszubauen und zu befestigen. Im Bereich der Hauptverkehrsstraßen und als Querverbindung der Ortsbereiche sind entsprechend Fußwege und Radwege anzulegen.

Die Elektroenergieversorgung ist den wachsenden Anforderungen anzupassen.

In der Gemeinde ist bedarfsweise die Erdgasversorgung zu erweitern.

Die Fernmeldeversorgung ist im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Bauflächen zu entwickeln.

Der Bau von Windkraftanlagen ist innerhalb des Gemeindegebietes nicht vorgesehen.

6. Darstellung der aus den Planungsabsichten abzuleitenden Entwicklungen und Randbedingungen

6.1 Bebauung

Die vorhandenen bebauten Flächen und die neu ausgewiesenen Flächen werden wie folgt ausgewiesen:

- Wohnbauflächen gem. § 1 BauNVO, die in der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 (WA) BauNVO und Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. § 2 BauNVO mit den jeweils festzulegenden Ausnahmen [§§ 2 (3), 4 (3) BauNVO] ausgewiesen werden.
- gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 BauNVO als Mischgebiete nach § 6 BauNVO.
- gewerbliche Bauflächen (GE) gem. § 1 BauNVO als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Für diese Gebiete gelten gem. DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 folgende Orientierungswerte für den Schallschutz, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen:

- bei allgemeinen Wohngebieten (WA), sowie Kleinsiedlungsgebieten (WS)
tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

- bei Friedhöfen, Parkanlagen
 - tags 55 dB(A)
 - nachts 55 dB(A)
- bei Mischgebieten (M)
 - tags 60 dB(A)
 - nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
- bei Gewerbegebieten
 - tags 65 dB(A)
 - nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)

Die niedrigen Nachtwerte gelten für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Kurzfristige Geräuschspitzen sollten vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in der Gemengelage lassen sich die Richtwerte oft nicht einhalten.

Hier sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen werden.

Wesentliche Lärmbelästigung ist durch die Bundesstr. 321 gegeben.

Im Verlauf der Bundesstraße ist durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen innerhalb des Ortskernes eine Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Im Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen errichtet werden, die nicht nach dem Bundesimmissionsgesetz zu genehmigen sind.

Im Gemeindegebiet sind folgende Anlagen und Betriebe vorhanden, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das STAUN Schwerin genehmigt bzw. dort angezeigt wurden:

- Produktivgenossenschaft Kothendorf/Warsow eG
 - Güllebehälter der Milchviehanlage im Ortsteil Warsow
- Rethmann TBA Malchin GmbH
 - Tierkörperbeseitigungsanlage (Flur 1, Flurstücke 423/1+3, 442)
 - Das Betriebssystem ist wegen Stilllegungen von Betriebsteilen weitgehend verändert worden.

Beide Anlagen genießen Bestandsschutz.

Die erforderlichen Mindestabstände und die Einhaltung der geforderten Grenzwerte für Geruchsimmissionen sind durch Gutachten/Prognosen zu ermitteln und in der weiterführenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für Wohnbauflächen wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gefordert, daß hier die von beiden o.g. Anlagen verursachten Geruchsemissionen die Geruchsschwelle (d.h. die Geruchszahl 1) in 97 % der Jahresstunden nicht erreichen.

Für Mischgebiete wird eine geruchsfreie Zeit von 95 % aller Jahresstunden gefordert.

Generell dürfen keine Ekel oder Übelkeit auslösenden Gerüche auftreten.

Anlagen mit möglichen Emissionen, besonders Lärmemissionen sind auf den Gewerbeflächen so anzusiedeln, daß die Immissionswerte in Richtung Wohnbebauung abnehmen.

Für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sind Festlegungen des § 15 der Verordnung zu berücksichtigen, wonach Anlagen unzulässig sind, wenn von Ihnen erhebliche Belästigungen ausgehen, die im Gebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Die Planung und Nutzung der Flächen hat so zu erfolgen, daß der Planungsschallpegel benachbarter Gebiete sich nicht mehr als 5 dB(A) unterscheidet.

Die im Ortsteil Kothendorf und in Warsow vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

Die für diese Anlagen erforderlichen Mindestabstände sind in der weiterführenden Bauleitplanung zu beachten.

Auf Bauflächen innerhalb der Mindestabstände sind Nutzungsbeschränkungen zu beachten (§ 15 BauNVO).

Zur Vermeidung des Einschusses elektromagnetischer Felder ist ein Abstand von 50 m zwischen Wohnbebauung und Hochspannungsfreileitungen > 110 KV einzuhalten.

Die an Wohnbauflächen angrenzenden Flächen landwirtschaftlicher Nutzung sind so zu bewirtschaften, daß eine nachteilige Beeinflußung (Gülle und Dungausringung) ausgeschlossen werden kann. Diese Beschränkungen gelten nicht für die Einzelhofbebauung im Ortsteil Krumbek und anderer Ausbauten im Außenbereich.

Gemäß Landeswaldgesetz ist bei einer Bebauung der Mindestabstand zu Waldflächen von 50 m einzuhalten.

Da der Warsower Bach mit seinen Uferzonen ein geschütztes Biotop darstellt, sind Nutzungsbeschränkungen von Grundstücken innerhalb der Ortslage Warsow gegeben.

6.2 Verkehr

Die durch Warsow verlaufende Bundesstraße 321 ist entsprechend ihrer Bedeutung und Klassifizierung ausgebaut.

Beidseitig der B 321 sind Gehwege angelegt worden.

Die Fußgänger werden über die B 321 verkehrabhängig durch eine Signalanlage sicher geführt.

Eine Verkehrsberuhigung im Ortskern ist erst nach Bau einer Ortsumgehung möglich.

Ein möglicher Trassenkorridor verläuft östlich des Hauptortes.

Die nach DIN 18005/1 für den Schallpegel festgelegten Orientierungswerte sind in den Wohngebieten einzuhalten.

Der Stellplatzbedarf ist auf Flächen im Bereich des anfallenden Verkehrsaufkommens zu sichern.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 321, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung der einzelnen Planflächen ist vorrangig über bereits vorhandene Anbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen zu sichern.

Anbindungen von Planflächen als Grundstückszufahrten und zusätzliche Anschlüsse an die freie Strecke der Bundesstraße sind grundsätzlich auszuschließen.

6.3 Stadttechnische Erschließung

6.3.1 Wasserversorgung

Im Ortsteil Warsow befindet sich ein Wasserwerk mit entsprechenden Gewinnungsanlagen.

Betreiber ist die WEMAG.

Alle Ortsteile sind an die zentrale Versorgungsanlage angeschlossen.

Die mengen- und gütemäßige Deckung des vorhandenen und geplanten Bedarfes ist in der weiterführenden Bauleitplanung mit dem Versorgungsträger entsprechend abzustimmen.

Mit Trinkwasser ist sparsam umzugehen.

Im gewerblichen Bereich sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Durch die vorhandenen Trinkwasserschutz-zonen ergeben sich Nutzungsbeschränkungen der angrenzenden Planflächen.

6.3.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt gegenwärtig dezentral über Sammelgruben oder Kleinkläranlagen. Sie entspricht nicht dem Stand der Technik und den geltenden gesetzlichen Normen.

Im westlichen Bereich (Pfennigstraße) des Ortsteiles Warsow ist eine Abwasserkanalisation mit zwei gemeinsamen Dreikammergruben und Ableitung in den Warsower Bach vorhanden.

Voraussetzung für die weitere Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser und die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung des Abwassers.

Das vorliegende Abwasserbeseitigungskonzept geht von einer Kombination möglicher Lösungen aus:

- vollbiologische Kleinkläranlagen gem. DIN-Vorschriften und Landeswassergesetz für den Ortsteil Kothendorf und für die Außenbereiche Sudenmühle und Krumbeck
- Sanierung und Nachrüstung der vorhandenen Anlagen am Pfennigweg im Ortsteil Warsow.
Die dabei erreichte Kapazitätserweiterung ermöglicht den Anschluß weiterer Gebäude und des B-Plan-Gebietes "Pfennigstraße" mit ca. 40 Wohneinheiten.
- Schaffung einer Entsorgungsanlage für den Ortsteil Warsow unter Einbindung der vorhandenen Anlagen "Pfennigstraße".

Zur Zeit erfolgt der Ausbau der Anlage in der Pfennigstraße und der Bau dazugehöriger Schönungssteiche.

Eine Ableitung des Abwassers nach der "Abwasserkonzeption Großraum Schwerin" ist nicht mehr Ziel der Planungen des Zweckverbandes Schweriner Umland.

Sie stellt keine wirtschaftliche Lösung dar.
Eine Investitionswürdigkeit und Förderfähigkeit ist nicht gegeben.

Das Niederschlagswasser sollte, soweit aus wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Gründen dem nichts entgegensteht, dezentral zur Grundwasserneubildung versickert werden.

6.3.3 Energieversorgung - Elektro

Versorgungsträger ist die Westmecklenburgische Energieversorgungs AG (WEMAG).

Im Planungsgebiet befinden sich 0,4 KV und 20 KV-Kabel- und 0,4 KV, 20 KV und 110 KV-Freileitungsanlagen des Versorgungsunternehmens.

Unternehmenseigene Versorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert werden.
Durch Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

Für die Erweiterung der Netze sind im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung weitere Standorte für Transformatorstationen und Leitungstrassen gem. DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Einer Erhöhung der Leistungsabnahme durch Erweiterungen für Wohnungsbau und Handwerk/Gewerbe erfordern weitere energietechnische Erschließungsmaßnahmen, die mit dem VU abgestimmt werden müssen.

Bei einer Bautätigkeit in der Nähe von 110 KV-Freileitungen sind die besonderen Hinweise des Versorgungsunternehmens zu beachten (siehe Anlage).

6.3.4 Energieversorgung - Gas

Versorgungsträger ist die HGW Hanse Gas GmbH.
Östlich des Ortsteiles Warsow verläuft eine Erdgashochdruckleitung.
Ein Anschluß der Gemeinde Warsow ist 1995 erfolgt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohngebiete und Gewerbegebiete ist das Versorgungsunternehmen rechtzeitig zur Sicherung der gasseitigen Erschließung zu beteiligen.

6.3.5 Fernmeldeversorgung

- 25 -

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom.

Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen und Wohnwegen geeignete ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen und freizuhalten.

6.3.6 Schlußbemerkungen, Sonstiges

Arbeiten an stadttechnischen Versorgungsleitungen sind zu koordinieren, um Mehrfachaufbrüche zu vermeiden.

Bei Straßenneubaumaßnahmen und Ausbaumaßnahmen kommt dieser Koordination eine besondere Bedeutung zu.

Liegenschaften

Geplante Veränderungen, die im Planungsgebiet befindliche Liegenschaften des Bundes bzw. des Landes betreffen, sind rechtzeitig mit dem zuständigen Landesbauamt abzustimmen.

Die Landesvermögens- und Bauabteilung der OFD ist nachrichtlich zu beteiligen.

Durch das Amt für Landwirtschaft Wittenburg wurde ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet. Die Planungen anderer Träger sind mit der Flurneuordnungsbehörde abzustimmen.

Gewerbeaufsicht

Bei allen Bauvorhaben der Neuerrichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Arbeitsstätten, die aus der Umsetzung des Flächennutzungsplanes resultieren, sind nach den Bestimmungen der §§ 1 - 5 der Anordnung über Bauvorhaben, bautechnische Prüfung und Überwachung die geforderten Unterlagen zur Prüfung dem Gewerbeaufsichtsamt vorzulegen.

Hierbei sind Arbeitsstätten aus

- der gewerblichen Wirtschaft
 - freien Berufen
 - Dienstleistungsgewerbe und Handel
 - der Land- und Forstwirtschaft
 - nichtgewerblichen Vereinigungen und Institutionen
 - dem öffentlichen Dienst
- angesprochen.

Durch das Gewerbeaufsichtsamt wird hingewiesen, daß beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen im Rahmen von Sanierungsaufgaben die Festlegungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 zu beachten sind.

Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Tiefbauarbeiten) ist mit dem Landesamt für Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst Bad Kleinen, Verbindung aufzunehmen.

(Gesamte Bemerkungen und Erläuterungen siehe Anlage)

Forstamt

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG vom 08.02.1993) ein Abstand zu vorhandenen Waldflächen von 50,00 m einzuhalten.

Brandschutz

Nach den Richtwerten der VfDB Pft. 7.5 und des Regelwerkes des DVGW Arbeitsblatt W 405 ist eine Löschwasserbevorratung von 96 m³/h vorzusehen.

Diese Menge ist für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Daraus resultiert eine Gesamtlöschwassermenge von 192 m³.

Grundsätzlich ist der Löschwasserbedarf jedoch von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (in der Phase der weiterführenden Bauleitplanung).

Der Nachweis über die vorhandene Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und vor Beginn einer Baumaßnahme mit entsprechenden Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind durch Hinweisschilder für den Brandschutz nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Wenn das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend ist, ergeben sich folgende Deckungsmöglichkeiten:

- Entnahme aus Löschwasserteichen, -brunnen
- Entnahme aus Löschwasserbehältern
- Erweiterung der Löschwasserversorgungsanlage
- Entnahme aus natürlichen Gewässern

Alle Zufahrten und Zugänge für die Feuerwehren müssen auf dem Baugrundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Lösch- und Rettungskräfte und -geräte gewährleisten (§§ 4 und 5 der BauO).

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehren sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach DIN 1055 Teil 3 entsprechend einem 12 t-Nutzfahrzeug nach DIN 1072 zu bemessen.

6.4 Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der Landschaft

6.4.1 Gewässer

Das Gemeindegebiet Warsow gehört zum Wassereinzugsgebiet Sude. Die Sude verläuft im Süden und Westen des Plangebietes im Verlauf der Gemeindegrenzen.

In Nord-Süd-Richtung verläuft der Warsower Bach, der an der südlichen Gemeindegrenze in die Sude mündet.

Bis auf den Kothendorfer Teich und dem Warsower Bach befinden sich im Gemeindegebiet keine natürlichen freien Wasserstellen. Ehemals vorhandene Flächen sind verlandet, z.B. Sudenmühle, Pick Moor, Niederung östlich Gärbruch.

Daneben ist nördlich und westlich ein technisch ausgebautes Vorflutsystem vorhanden.

Die vorhandenen und bestimmbaren Gewässer und Feuchtbiotope sind im Planteil ausgewiesen.

Der besondere Schutzstatus ergibt sich gemäß § 20c des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nach §§ 2 und 6 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in M-V.

Es sind nachstehende Rechtsnormen einzuhalten:

- Wasserhaushaltsgesetz - WHG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1986 (BGBl I S. 1529, 1654, geänd. durch das Gesetz vom 12.02.1990, BGBl I S. 205)
- Allgemeine Rahmen-Verwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer vom 22.09.1989.
- Wasserzuständigkeitsverordnung - WasserZustVO - vom 25.03.1991 (GVOBL M-V S. 72, 153), geändert durch Änderungsverordnung vom 22.07.1991.
- Landeswassergesetz (LWaG M-V) vom 30.11.1992 Nr. 28

Die geltenden Trinkwasserschutzzonen sind in den Planteilen eingetragen. Für die Bebauung und Nutzung innerhalb der Schutzzonen ergeben sich verbindliche Nutzungsbeschränkungen und Auflagen aus dem DVGW-Regelwerk Wasser - Arbeitsblatt W 101 (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete).

Die Grundwasserentnahmen sind mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen. (Entnahmen $\leq 100 \text{ m}^3/\text{d}$ Umweltamt der Kreisverwaltung Ludwigslust, Entnahmen $\geq 100 \text{ m}^3/\text{d}$ Staatliches Amt für Umwelt und Natur)

Grundsätzlich dürfen zu entwässernde Flächen nicht mit Stoffen und Medien belastet sein, die zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Gewässerbeschaffenheit führen können.

Eine Direkteinleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer darf nur im unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen.

Dazu sind folgende Maßnahmen in die Planung einzubeziehen:

1. - Den Versiegelungsgrad in den Ortslagen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
2. - Die Möglichkeit der dezentralen Versickerung von unverschmutztem Regenwasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" zu überprüfen.
3. - Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im häuslichen und gewerblichen Bereich anzustreben.

Die Nachweisführung zur schadlosen Ableitung der Niederschlagswässer obliegt dem Veranlasser der Maßnahme und ist dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur vorzulegen.

Nachweislich nicht versickerungsfähiges und nicht verwendbares Niederschlagswasser muß über gedichtete, nach Möglichkeit naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zugeleitet werden. Die maximale Ableitmenge der Niederschlagswässer pro Zeiteinheit aus den Rückhaltebecken in das offene Gewässer wird gewässerbezogen festgelegt. Bei der Bemessung der Rückhaltebecken sind folgende Forderungen zu berücksichtigen.

- Gewährleistung eines Dauerwasserstandes von $\geq 1,00 \text{ m}$
- Anlegen einer Tauchwand zur Rückhaltung von Mineralölen
- Gewährleistung einer Fließgeschwindigkeit unter der Tauchwand bei einem Berechnungsregen $r_{15} = 150 \text{ l/s ha}$ von $\leq 0,05 \text{ m/s}$.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor der Ableitung gesondert zu behandeln bzw. an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die §§ 19 g-l WHG sowie 25 und 26 WHG.

Dies bedarf dazu einer objektkonkreten wasserrechtlichen Entscheidung bzw. der Planfeststellung durch die zuständige Wasserbehörde.

Die Fließgewässer werden durch den Grundwassereinfluß der landwirtschaftlich genutzten Flächen und durch Regenwasserzuläufe belastet.

Eine weitere Belastung der Fließgewässer durch Gewässerschadstoffe ist zu vermeiden.

Die technisch ausgebauten Gewässer und Feuchtbiotope sollten renaturiert werden. Folgende Maßnahmen werden als besonders notwendig erachtet:

- Renaturierung technisch ausgebauter Bereiche der Binnenentwässerung und der landwirtschaftlichen Vorflut mit dem Ziel der Schaffung eines intakten Wasserlaufnetzes
- Anlage von beidseitigen und mind. 7,00 m breiten Gewässerrandstreifen an allen Fließ- und Standgewässern, die gemäß § 81 LWaG M-V beidseitig von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.
Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortbezogen oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.
In diesem Bereich sollten durch Maßnahmen der wechselseitigen Grünvernetzung mit standortgerechten Gehölzen in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband entsprechende geschützte Gewässerrandstreifen aufgebaut werden.
Diese Randstreifen sollten aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgliedern sein bzw. vorzugsweise extensiv bewirtschaftet oder bepflanzt werden.
- Sicherung einer Eigendynamik der Fließgewässer berücksichtigenden Gewässerpflege.

Die Planung und Durchführung der Maßnahmen muß in Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband erfolgen.

Zum Schutz des Grundwassers ist langfristig der Anschluß der Gemeinde an eine zentrale Behandlungsanlage anzustreben, bzw. sind im Übergangszeitraum dezentrale Anlagen nach den Anforderungen der DIN 4261 und des Wasserhaushaltsgesetzes zu errichten.

6.4.2 Altlasten

Entsprechend der Abfallzuständigkeitsverordnung (AbfZustV) ist der Landrat für die Ermittlung, Ersterfassung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten im Sinne des fünften Teils der Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern vom 04.08.1992 (GVOBL M-V S. 450) zuständig.

Für das Gemeindegebiet liegen Informationen zu folgenden Altlastverdachtsflächen vor und sind angezeigt:

- Ablagerung, Gemarkung Warsow, Flur 1, Flurstücke 441/1, 432/2
- eine Siloanlage, Gemarkung Warsow, Flur 1, Flurstücke 3/23, 3/24, 3/56

Informationen zu weiteren Altlastverdachtsflächen liegen zur Zeit nicht vor.

Die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen und die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis, sind zu beachten.

Die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen und die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis sind zu beachten.

- Abfallgesetz vom 27.08.1986, BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch das Gesetz zum Einigungsvertrag vom 23.09.1990, BGBl. II S. 895
 - Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für M-V (GS M-V G1 Nr. 2129-1)
 - Die Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung (AbfRestÜberwV)
 - Satzung zur Änderung der Satzung des Landkreises Ludwigslust über die Vermeidung, Verminderung und Verwertung von Abfällen (Abfallsatzung) in der gültigen Fassung.
- In Bezug auf vorhandene Ablagerungen, Altstandorte und altlastenverdächtige Flächen ist nach dem AbfAlG M-V § 22 und 23 zu verfahren.

Im Besonderen betrifft dies:

- Entsorgung kontaminierter Materialien
- Behandlung und Verwendung anfallenden Bodenaushubes bzw. Straßenaufbruchs entsprechend seiner Beschaffenheit
- Vornahme einer Gefahreinschätzung der vorhandenen bekannten Altlastverdachtsflächen
- Zuführen von anfallendem Bauschutt zu einer Bauschuttzubereitungsanlage

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie:

- abartiger Geruch
- abnorme Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.

Entsprechend § 1 a AbfG sind Abfälle nach Maßgabe zu vermeiden, zu vermindern oder zu verwerten.

Um dieses zu realisieren, ist grundsätzlich bei der Bauvorbereitung und Bau durchführung abfallarmen Technologien Vorrang zu geben.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwertung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, daß sowohl von der Baustelle als auch vom fertigen Objekt eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

In der weiterführenden Bauleitplanung sind ausreichend Standorte für Behälter der Wertstoffeffassung auszuweisen.

6.4.3 Landschaftsgestaltung

Der Schutz, die Pflege und die Gestaltung der Landschaft des Gemeindegebietes hat unter Beachtung der besonderen Gegebenheiten des angetroffenen Landschaftsraumes zu erfolgen.

Es sind dies im Besonderen:

- der Verlauf der Sude mit den durchgrüntem Uferzonen
- der Verlauf des Warsower/Kothendorfer Baches
- die Dorfteiche in Warsow und Kothendorf
- die Straßenalleebeplantungen

- + Obstbaumallee entlang der Kothendorfer Straße und der Mühlenbecker Straße
- + Allee zwischen Kothendorf und OT Krumbeck mit Birken, Eichen, Pappeln und Weiden
- + in Krumbeck mit Eschen, Weiden, Pappeln und Linden entlang der Straße
- die Feldheckenbepflanzungen im westlichen und nördlichen Gemeindegebiet
- das Waldgebiet am südlichen Rand der Gemeinde
- Feuchtgebiete
 - + Pick - Moor
 - + Gärbruch
- Großbäume (Linden) innerhalb der Ortslagen Warsow und Kothendorf

Im Ortsteil Warsow wird das Flächennaturdenkmal "Orchideenwiese" berührt, eine Ausweisung als Naturschutzgebiet und seine Erweiterung ist nicht geplant.

Im Planteil sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft aufgenommen worden.

Im Planungsgebiet befinden sich darüberhinaus weitere Biotope, die gemäß § 20 c 1. Gesetze des Bundesnaturschutzgesetzes und § 2 des 1. Gesetzes zum Naturschutz M-V gesetzlich geschützt sind, auch wenn sie nicht extra per Verordnung als NSG ausgewiesen sind.

Die vorhandene Biotopkartierung wird als Anlage 3 der Begründung beigelegt.

Der Schutz der Alleen ergibt sich gemäß § 4 des 1. Gesetzes zum Naturschutz M-V.

Für alle Festsetzungen an Gewässern gilt neben dem Landeswassergesetz M-V der § 7 des 1. NatG M-V.

Bestehende Baugebiete, neue Bauflächen und die Standorte von Landwirtschaft und Handwerk / Gewerbe sind stärker bzw. überhaupt zu begrünen. Für sämtliche Pflanzungen sind landschaftstypische heimische und überwiegend laubabwerfende Gehölze zu wählen.

Für Ausgleichsmaßnahmen sind im Planbereich Flächen festgesetzt worden.

In der Pfennigstraße ist zwischen der geplanten Wohnbaufläche und der Fläche für Sport und Spiel eine Erstaufforstungsfläche vorgesehen.

Weiterhin wird am nördlichen Dorfeingang Warsows, westlich der B 321 eine Fläche zur Bepflanzung mit Bäumen und Gehölzen vorgesehen.

Dabei ist ein höhenmäßig abgestufter Mischwaldcharakter anzustreben, der die Ortslage nördlich/nordwestlich gegen die freie Feldlandschaft abgrenzt und schützt.

In der weiterführenden Bauleitplanung ist eine Durchgrünung der Bauflächen mit heimischen Gehölzen und Bäumen durchzusetzen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind gezielt auf den Flächen zum Erhalt, Schutz und zur Pflege der Landschaft einzusetzen.

Die im laufenden Raumordnungsverfahren zur Trasse der Magnetschwebebahn (Transrapid) zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen sind bei Vorliegen nachrichtlich in die bestehende Planung zu übernehmen.

Durch den Vorschlag zum Entwurf der Abgrenzungskarte zum Landschaftsschutzgebiet "Dümmer See - obere Motel und Sude" im Landkreis Ludwigslust wird die Fläche zwischen der Sude und der Bebauung Krumbeck berührt (siehe Anlage 5). Eine Einschränkung für die Landwirtschaft ist nicht vorgesehen.

Die Geltungsgrenze sollte an der hinteren Bauflucht enden, um eine privilegierte Bebauung für die Landwirtschaft zu erhalten. Außerdem sollte eine Zoneneinteilung vorgenommen werden, da die betroffenen Flächen unterschiedliche Nutzungen aufweisen.

6.4.4 Öffentliche Grünanlagen, Parkanlagen

In dem Planungsgebiet können in den Ortsteilen nachstehende vorhandene Bereiche genannt werden:

- Ortsteil Warsow
 - + Ortskern mit Kirche und Kirchplatz
 - + Spielfläche südlich der Kirche
 - + Friedhof an der B 321

- Ortsteil Kothendorf
 - + Freiflächen am Dorfanger

Begründet durch die dörfliche Struktur ist der Bestand an öffentlichen Freiflächen als gering einzuschätzen.

Mit der Erweiterung der Bebauungsflächen und der Flächenneuordnung ist eine Erweiterung des Bestandes vorgesehen.

- Ortsteil Warsow
 - + Fläche für Sport und Spiel in der Pfennigstraße
 - + Grünanlage im Bereich des Dorfteiches zwischen südlicher Bebauung und Friedhof gelegen
 - + Restfläche an der Kothendorfer Straße und Pfennigweg
- Ortsteil Kothendorf
 - + Kleinkinderspielplatz am Dorfanger

7. Belange des Denkmalschutzes

Im Gemeindegebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V).

In diesem Fall ist im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten zu tragen hat.

Neben bereits bekannten Fundstellen können bei Erdarbeiten jederzeit "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt werden.

In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 Abs. 2 DSchG M-V), wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist.

Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes (§ 13 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

Auf der vorläufigen Liste der zu schützenden und zu erhaltenen Gebäude oder Gebäudeensemble sind für die Gemeinde Warsow durch die Untere Denkmalpflegebehörde nachstehende Objekte aufgeführt:

- | | |
|-------------------|----------------------------|
| - Ortsteil Warsow | |
| Am Bach 1 | Niederdeutsches Hallenhaus |
| Dorfstraße | Gasthof |
| Ring 6 | Bauernhaus |
| Ring 7 | Bauernhaus |
| | Kirche |

- Ortsteil Krumbeck

Sude 5

Sude 9

Bauernhof

Bauernhof

- Ortsteil Kothendorf

Dorfstraße 4

Dorfstraße 6

Dorfstraße 7

Dorfstraße 8

Dorfstraße 9

Dorfstraße 10

Dorfstraße 12

Dorfstraße 23

Brückenberg 1

Brückenberg 3

Dorfstraße

Büdneri

Büdneri

Wohnhaus

Wohnhaus

Büdneri

Bauernhaus

Bauernhaus

Bauernhof

ehem. Schule

Bauernhof

Kriegerdenkmal

8. Flächenbilanz

8.1 Vorbemerkungen

Die nachstehenden Zahlenangaben sind in Hektar (ha) definiert. Sie sind Davon-Werte des Gemeindegebietes, dessen Gesamtgröße ca. 1.489 ha beträgt.

Für den Ortsteil Kothendorf sind die Werte überschläglich ermittelt worden (Kartengrundlage M 1 : 10.000).

8.2 Tabellarische Übersicht

Flächennutzung	Ist-Wert	Zuwachs	Summe
1. Wohnbauflächen			
OT Warsow	10,59	5,50	16,09
davon B-Plan Pfennigstraße		3,80	
OT Kothendorf	2,80	0,60	3,40
Summe	13,39	6,10	19,49
2. Mischbauflächen			
OT Warsow	4,19	1,60	5,79
OT Kothendorf	4,60	0,20	4,80
Summe	8,79	1,80	10,59
3. Gewerbeflächen			
OT Warsow	5,10	2,00	7,10
4. Flächen für Versorgungsanlagen			
OT Warsow	0,70	0,00	0,70

	Ist-Wert	Zuwachs	Summe
Summe 1 - 2	22,18	7,90	30,08
Summe 1 - 3	27,28	9,90	37,18
Summe 1 - 4	27,98	9,90	37,88
<hr/>			
5. Freiflächen/ Grünflächen	0,40	0,40	0,80
6. Sport- und Spielflächen	0,10	3,80	3,90
7. Friedhof	1,80	0,00	1,80
8. Flächen Gemeinbedarf	0,00	1,00	1,00
9. Zu bepflanzende Flächen	0,00	5,30	5,30
<hr/>			
Summe 5 - 6	0,50	4,20	4,70
Summe 5 - 7	2,30	4,20	6,50
Summe 5 - 8	2,30	5,20	7,50
Summe 5 - 9	2,30	10,50	12,80
<hr/>			

8.3

Schlußbemerkungen

Die Größe des gesamten Gemeindegebietes beträgt 1.489 ha = 14,89 km².

- Summe der bebauten Flächen
(ohne Verkehrsflächen) - vorh. ca. 27,98 ha
- Summe der bebauten Flächen
(ohne Verkehrsflächen) - plan 37,88 ha

Der bereits genehmigte B-Plan Nr. 1 Pfennigstraße ist in dem Zuwachs mit 3,8 ha enthalten.

- Verhältnis Gewerbefläche: Einwohner (Ist)	
71.000,00 m ² : 560 =	126,80 m ² /Einw.
davon TBA Rethmann	
51.000 m ² : 560 =	91,10 m ² /Einw.

Eine Verdichtung in den Ortsteilen der Gemeinde Warsow ist nicht mehr gegeben. Durch die Gemeinde sind deshalb über den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 1 im Gebiet Mühlenbecker Straße/Kothendorfer Straße zur Abrundung Freiflächen zur Erweiterung der Wohnbauflächen vorgesehen.

Im Ortsteil Kothendorf sind am südlichen Ortseingang Abrundungsflächen als Wohnbauflächen vorgesehen.

Mit einer Veränderung der sozialen Struktur und einer Verkleinerung der Haushalte, sowie der Ansiedlung gewerblicher und Dienstleistungseinrichtungen ist eine Flächenerweiterung für eine Wohnbebauung erforderlich.

Der Trassenverlauf einer möglichen Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße 321 ist aufgrund fehlender Planungssicherheit nicht dargestellt.

Der eventuelle Trassenverlauf der geplanten Magnetbahnstrecke nördlich von Kothendorf wird im angelaufenen Raumordnungsverfahren geprüft.

Im Planteil A/1 ist die Präferenztrasse als Achse eingetragen.

ANLAGEN
ZUM
ERLÄUTERUNGSBERICHT

Anlage 1 zur Stellungnahme der WEMAG

Information zur Bautätigkeit in der Nähe von 110-kV-Freileitungen

Bei jeglicher Bautätigkeit in der Nähe von 110-kV-Freileitungen ist gem. DIN VDE 0210 grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 3,00 m bei Außentemperaturen + 40° C zu den Leiterseilen einzuhalten. Desgleichen gilt für Bauwerke neben der Leitungstrasse der Mindestabstand 3,00 m zum maximal ausgeschwungenen Leiterseil. Für Gebäude unterhalb der Leitung gelten in Abhängigkeit von der Dachneigung folgende Werte:

Dachneigung $\leq 15^\circ$ - 5,00 m Abstand

Dachneigung $> 15^\circ$ - 3,00 m Abstand

Abstand zwischen Leiter und Antennen- oder Blitzschutzanlagen 3,00 m

Bei Erdarbeiten, die den Standort des Mastes betreffen, sind folgende Maße und Bedingungen einzuhalten:

Bodenabtrag darf nur bis zu 6,00 m an das Fundament heran unter Beachtung einer vorgelagerten Böschung mit einem Böschungswinkel von $\leq 30^\circ$ erfolgen. Zur Vermeidung von Auswaschungen ist die Böschungsfäche mit Rasensoden oder anderweitiger Bepflanzung zu sichern.

Tiefbauarbeiten innerhalb dieser Zone sind anzeige- und genehmigungspflichtig.

Es ist darauf zu achten, daß die Erdungsanlage des Mastes bei Erdarbeiten nicht beeinträchtigt wird.

Bei Bodenauftrag darf der Mindestabstand Erdoberfläche - Leiterseil von 6,00 m im freien Gelände und 7,00 m zwischen Leiterseil und Fahrbahnoberkante nicht unterschritten werden.

Während der Bautätigkeit sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften VBG 4 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" und VBG 37 "Bauarbeiten" sowie die Forderungen der DIN VDE 0105 einzuhalten. Danach sind insbesondere Näherungen von Mechanisierungsgeräten (Bagger, Krane) von weniger als 3,00 m an die ausgeschwungenen Leiterseile zulässig.

Sollten Sie o.g. Sicherheitsabstände nicht einhalten können, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an Bereich T S F, Herrn Peters in Schwerin, Telefon 0385/755 2681 um eine Ausschaltung der Leitung zu vereinbaren.

Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen

1. Allgemeines

- 1.1 Bei Arbeiten am oder im Erdbereich (z.B. Aufgrabungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.
- 1.2 Versorgungsanlagen der WEMAG (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art (z.B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder) geführt.
- 1.3 Die Versorgungsleitungen der WEMAG werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,50 bis 1,20 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderungen der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.
- 1.4 Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.

2. Erkundigungspflicht

- 2.1 Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdreich sind bei der WEMAG Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.
- 2.2 Angaben in den Plänen haben keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit. So sind z.B. nach der Verlegung von Versorgungsanlagen etwa eingetretene örtliche Veränderungen einschließlich Änderungen von Bezugspunkten der Planmaße nicht nachgetragen. Die WEMAG haftet nicht bei Abweichungen des tatsächlichen Verlaufs der Versorgungsanlagen von Plänen.
- 2.3 Unbeabsichtigtes Freilegen von Anlagen sind sofort der WEMAG zu melden.

3. Zugänglichkeit

Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf der Anlage kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.

Anlage 2 zur Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes

Bemerkungen zur Stellungnahme (Punkt 4)

Die in der Stellungnahme erteilte Zustimmung zum Standort des Bauvorhabens beinhaltet nicht die Zustimmung zur Realisierung der/des Bauvorhaben/s.

Aus Sicht des Arbeitsschutzes kann eine endgültige Stellungnahme zum geplanten Vorhaben erst dann erteilt werden, wenn die vollständigen Projektunterlagen vorliegen.

Ich bitte den Antragsteller zu veranlassen, nach den Bestimmungen der §§ 1 - 5 der Anordnung über Bauvorhaben, bautechnischen Prüfung und Überwachung (BauVorl./BauPrüf./ÜbAO) vom 13.08.1990 (GBl. I Nr. 57 S. 1400 - Aus. Sept. 1990), die Unterlagen, wie sie in Punkt 5 der Stellungnahme aufgeführt sind, einzureichen.

Erläuterung zum Hinweis (Punkt 5)

Mit "Einzelvorhaben" sind die Neuerrichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Arbeitsstätten gemeint, die aus der Umsetzung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes resultieren.

Hierbei sind Arbeitsstätten aus dem gesamten Spektrum

- der gewerblichen Wirtschaft
- der freien Berufe
- des Dienstleistungsgewerbes und des Handels
- der Land- und Forstwirtschaft
- der nichtgewerblichen Vereinigungen und Institutionen
 und
- des öffentlichen Dienstes

angesprochen.

(siehe hierzu Einigungsvertrag / Anlage I, Kap. VIII,
Sachgebiet B, Abschn. III, Punkt 9 und 10)

Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Gefahrstoffen

Sollten sich an teilweise vorhandenen Dach- und Wandflächen aus Asbestzementzeugnissen Sanierungsarbeiten als notwendig erweisen, sind die Festlegungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 - Asbest; Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten - zu beachten.

Diese Arbeiten dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über die entsprechende Fach- und Sachkunde sowie die personellen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen gemäß TRGS 519 verfügen.

Das gleiche trifft zu für alle unter den Punkten 2.1 bis 2.4 dieser TRGS genannten Arbeiten.

Zur Feststellung der Munitionsfreiheit der Fläche ist das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, Gallentiner Chaussee 7, 23996 Bad Kleinen, Tel. 038423-50255, Leiter Herr Seidel, zu konsultieren.

Sollte eine Munitionsverseuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Beräumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.

Anlage 3 Biotopkartierung Warsaw

ubs Ingenieurbüro Schwerin für Landeskultur, Umweltschutz
 und Wasserwirtschaft
 in Zusammenarbeit mit
 Planungsbüro Dipl.- Ing. Holger Mordhorst
 im Auftrag des
 Landkreises Hagenow - Landratsamt - Umweltamt

BIOTOPKARTIERUNG

ERFASSUNG BIOLOGISCH-ÖKOLOGISCH WERTVOLLER LEBENSÄRÄUME IM KREIS HAGENOW

LEGENDE



Kartierte Biotopfläche
mit laufender Nummer



Veränderung / Verlust



Ökologisch wertvolle
Extensivnutzungsbereiche



Kiefernforst mit
2. Baumschicht



Wald



Grünland



Trockenbereich



Ausgeprägte Binnen-
dünen mit Kiefernforst



Calluna-Heide, kleinflächig



Feuchtgrünland, kleinflächig



Seggenried, kleinflächig



Röhricht, kleinflächig



Feuchtbüsch, kleinflächig



Schwarzerlenbruch, kleinflächig



Müllablagerungen

Zoologische Zusatzinformationen



Brutvogelnachweis
(siehe Erläuterungsteil)



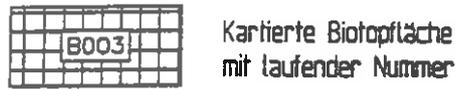
Amphibiennachweis
(siehe Erläuterungsteil)

---••• Naturraumgrenze

---••• Bearbeitungsgrenze

LEGENDE

Flächenhafte Biotopausbildung



Linienhafte Biotopausbildung

(als Biotop mit laufender Nummer)

(s.o.) farbig dargestellt



Kleinflächige bzw. punktförmige Biotopausbildungen



Sonstiges



HÖHENBEZUG HN

--	--	--	--	--