Gemeinde Warsow
Landkreis Ludwigslust

1. ÄNDERUNG DES FORTGELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WARSOW

eingereicht durch:

Gemeinde Warsow
über
Amt Stralendorf

Warsow, den 04.02.01

GEMEINDE WARSOW
LANDKREIS LUDWIGSLUST

1. Änderung des fortgeltenden
Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Warsow
Landkreis Ludwigslust

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planteil A - Planzeichnung

2. Textteil B - Erläuterungsbericht

1. Planzeichnung Teil A

1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes

2. Erläuterungsbericht der

1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes

1. Änderung des fortgeltenden
Flächennutzungsplanes
Gemeinde Warsow
Landkreis Ludwigslust

Teil B - Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht umfaßt
die Seiten 01 - 22

INHALTSVERZEICHNIS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Begründung für die 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes

1.3 Planungsziele

2. Darstellung der aus den Planungsabsichten abzuleitenden Entwicklungsbedingungen

2.1 Bebauung

2.2 Verkehr

2.3 Stadttechnische Erschließung

2.3.1 Wasserversorgung

2.3.2 Energieversorgung - Elektro

2.3.3 Energieversorgung - Gas

2.3.4 Telekommunikationsversorgung

2.3.5 Ableitung und Entsorgung der Abwässer

2.3.6 Ableitung und Entsorgung von Oberflächenwasser

2.3.7 Anforderungen des Brandschutzes

2.3.8 Lagerung und Entsorgung von Abfallstoffen und Restmüll

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Gewässerschutz

3.2 Landschaftschutz

3.3 Immissions- und Klimaschutz

4. Altlasten

5. Belange des Denkmalschutzes

6. Flächenbilanz

7. Hinweise und Empfehlungen der Träger öffentlicher Belange

8. Beschluß über den Erläuterungsbericht

1. Begründung für die 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes

1.1 Rechtsgrundlagen

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, gültig seit dem 01.01.1998

b) die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO) in der Fassung vom 06. Mai 1998, zuletzt geändert am 21.07.1998

c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung

d) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der derzeit gültigen Fassung

e) der Flächennutzungsplan der Gemeinde Warsow

f) der Änderungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 23.09.1999

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt nachstehende Flächen:

1. Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Warsow an der Mühlenbecker Straße, begrenzt

   - im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
   - im Osten durch Wohnbebauung an der Mühlenbecker Straße,
   - im Süden durch die Mühlenbecker Straße.

2. Bisherige Wohngebietsfläche an der Kothendorfer Straße, begrenzt

   - im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
   - im Osten durch die Kothendorfer Straße,
   - im Süden durch die vorhandene Bebauung an der Kothendorfer/Mühlenbecker Straße.

3. Bisherige Fläche für Sport und Spiel an der Pfennigstraße, begrenzt

   - im Norden durch das B-Plangebiet Nr. 1,

   - im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen,

   - im Osten durch die Pfennigstraße.

4. Geltungsbereich für Sportfläche an der Bundesstraße B 321, begrenzt

   - im Norden durch landwirtschaftliche Fläche und Reservefläche Friedhof,

   - westlich durch GE-Fläche,

   - südlich durch Waldfläche,

   - östlich durch Bundesstraße B 321.

5. Bisherige Fläche für Sport, begrenzt

   - im Norden und Westen durch GE-Fläche an der Bundesstraße B 321,

   - im Osten durch landwirtschaftliche Fläche,

   - im Süden durch gemischte Baufläche an der B 321 und landwirtschaftliche Fläche.

Die vorgenannten Teilflächen der 1. Änderung der F-Planes sind im Planteil A mit den geänderten Nutzungen gem. Planzeichenverordnung dargestellt.

1.3 Planungsziele

1.3.1 Wohnbaufläche

Der Schwerpunkt für die Erweiterung des Wohnungsbaues in der Gemeinde Warsow liegt westlich der Pfennigstraße und der Kothendorfer Straße.

Das B-Plangebiet Nr. 1 zwischen Pfennigstraße und Mühlenbecker Straße ist durch die erfolgte Bebauung realisiert.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene weitere Bebauung westlich der Kothendorfer Straße entfällt aufgrund von Nutzungskonflikten in Bezug auf die gewerblich genutzte Fläche innerhalb der gemischten Baufläche östlich der Kothendorfer Straße.
Die Fläche wird in der 1. Änderung zum fortgeltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die weitere Bebauung soll dafür als straßenbegleitende Bebauung an der Mühlenbecker Straße, nördlich der vorhandenen Bebauung weitergeführt werden. Die Fläche wird in der 1. Änderung als Wohnbaufläche -W- dargestellt.

Auch nach Realisierung des B-Planes Nr. 1 besteht weiterhin Bedarf an Bauflächen.
Die nunmehr dargestellte W-Fläche hat eine Größe von ca. 1,00 ha.

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 gelten für die Gemeinde Warsow folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde Warsow gehört zum Ordnungsraum der Landeshauptstadt Schwerin. Die Gemeinde Warsow liegt auf der südwestlichen Siedlungsachse von Schwerin. Sie ist als Siedlungsschwerpunkt eingestuft (RROP, Grundkarte der räumlichen Ordnung).

- Nordöstlich der Kothendorfer Straße befindet sich ein Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung.

- Die Gemeinde Warsow liegt an einer überregionalen Straßenverbindung (B 321) zwischen dem Oberzentrum Schwerin und dem Mittelzentrum mit Teilfunktionen Hagenow.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und nach der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

"Zur Stärkung der regionalen Siedlungsstruktur soll sich die weitere Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf die 41 Zentralorte entsprechend ihrer hierarchischen Abstufung und auf die Siedlungsschwerpunkte innerhalb der Ordnungsräume Schwerin, Wismar und Lübeck (Mecklenburgischer Teil) ausrichten. Dadurch soll die Funktionsfähigkeit der ländlichen Räume gestärkt werden und für alle ländlichen Teilräume Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätze mit vertretbarem Aufwand erreichbar sein."

"Den in Ordnungsräumen im Zusammenhang mit der dynamischen Siedlungstätigkeit in verstärktem Maße zu erwartenden Nutzungskonflikten ist im Sinne einer geordneten räumlichen Entwicklung entgegenzuwirken. Dazu soll sich die Siedlungsentwicklung zur Sicherung der Freiräume vor Zersiedelung und zur Vermeidung einer ringförmigen Ausdehnung von Siedlungsflächen um die Kernstadt vorrangig an Siedlungsachsen mit einem leistungsfähigen ÖPNV ausrichten ..." (RROP, Pkt. 1.1.(2)).

"Innerhalb der Ordnungsräume sind die erforderlichen Flächen für Wohnungsbau ... zur Verfügung zu stellen. Alle damit verbundenen Planungen und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen einer Gemeinde sind mit der Kernstadt ... abzustimmen."
(RROP, Pkt. 1.1.(3))

Aus raumordnerischer Sicht ist davon auszugehen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 2 "An der Mühlenbecker Straße" der voraussehbare Wohnungsbedarf in einem Zeitraum von 10 - 15 Jahren abgesichert werden kann.

1.3.2 Flächen für Sport und Spiel

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Sport- und Freizeitzwecke sind nach wiederholten Prüfungen und Bemühungen seitens der Gemeinde nicht verfügbar.
Die Gemeinde beabsichtigt daher, dafür die südlich des Friedhofes, westlich der Bundesstraße B 321 liegende Fläche als Fläche für sportliche Zwecke zu nutzen.

Nachstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind besonders zu beachten:

- "Das Netz der Sportanlagen soll erhalten, durch Sanierungsmaßnahmen qualitativ verbessert und weiter ausgebaut werden." (8.6.(1) RROP)

- "Spiel- und Sportanlagen sollen nach Möglichkeit in allen Gemeinden zur Verfügung stehen ..." (8.6.(2) RROP)

- Zur Erhöhung des Waldanteiles an der Gesamtfläche der Region sollen geeignete Flächen entsprechend den örtlichen Bedingungen mit standortgerechten Gehölzen unter Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Landwirtschaft neu aufgeforstet werden ..." (6.2.2.(3) RROP)

- "Waldränder sollen zur Erfüllung ihrer Erholungs- und Schutzfunktion sowie aus Gründen des Brandschutzes grundsätzlich in einem gebührenden Abstand von Bebauung freigehalten werden." (6.2.2.(4) RROP)

Mit der Errichtung der Sport- und Freizeitanlage kann dem gestiegenen Interesse an sportlicher Freizeitbetätigung in der Gemeinde Warsow besser nachgekommen werden.
Die im Flächennutzungsplan dargestellen Sport- und Freizeitflächen können kurzzeitig nicht zur Verfügung gestellt werden. Deshalb möchte die Gemeinde den Mitte der 50-ger Jahre aufgelassenen Sportplatz wieder aktivieren. Zwischenzeitlich ist diese Fläche durch Windanflug z.T. bewaldet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt worden.

Im Flächennutzungsplan wurde der Geltungsbereich der geplanten Sportfläche als Waldfläche dargestellt, der Flächennutzungsplan muß daher geändert werden. Gleichzeitig sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Sport und Erholung zurückzunehmen. Dabei sollte auch geprüft werden, ob die Fläche westlich des Bebauungsplanes als gewerbliche fläche weiterhin Bestand haben soll, zumal die ursprüngliche Nutzung als Tierkörperverwertungsanstalt zwischenzeitig nicht mehr gegeben ist.

Die bisherigen Flächen für Sport und Spiel werden im Planteil der 1. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die überwiegende Nutzung als Sportfläche, nicht aber als Grünfläche vorliegt, wird die Fläche als Sondergebiet "Sport" dargestellt.

Planungsziele der Nachbargemeinden werden durch die Planungen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

2. Darstellung der aus den Planungsabsichten abzuleitenden Entwicklungsbedingungen und der Infrastruktur

2.1 Bebauung

Die vorhandenen Flächen - vorh. Nutzung: Ackerflächen - werden wie folgt ausgewiesen:
- Wohnbauflächen -W- gem. § 1 BauNVO.

Das südlich angrenzende bebaute Gebiet ist als Wohnbaufläche im geltenden F-Plan dargestellt.

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 verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen

- bei Wohnbauflächen W
  tags 55 dB(A)
  nachts 45 dB(A) bzw. 40 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.

Bei der Mühlenbecker Straße handelt es sich um die Kreisstraße 62, eine überörtliche klassifizierte Straße mit zu erwartendem stetig steigenden Verkehrsaufkommen.

Über den B-Plan Nr. 2 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen.

Wesentliches Augemerk richtet die Gemeinde Warsow darauf, beruhigte Wohnbereiche zu schaffen, welche in den Randlagen Grünbereiche aufweisen.
Die Gemeinde Warsow möchte ein dem ländlichen Raum entsprechendes Wohngebiet entwikkeln. Die Grünzüge stellen das verbindende Element zwischen Baugebiet und Landschaft dar.

Die vorhandene Baumreihe soll weitgehend erhalten bleiben und nur durch die Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Entlang der Straße soll deshalb ein etwa 4 m breiter Grünstreifen ausgebildet werden.

Folgende städtebauliche Zielstellungen werden verfolgt:

- Ausgestaltung eines attraktiven Wohngebietes,

- Eingliederung in den Landschaftsraum durch Randbegrünung,

- Bereitstellung eines Angebotes an dorftypischen Grundstücksgrößen,

- Bestimmung von Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den vorbereiteten Eingriff,

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern,

- Bestimmung von Festsetzungen, die die Errichtung einer der dörflichen Struktur angepaßten Bebauung ermöglichen,

- Regelung der verkehrlichen Erschließung derart, dass die Realisierung beruhigter Wohnbereiche unterstützt wird.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind im Rahmen des Planverfahrens abschließend zu regeln. Es ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung weitestgehend bereits sichergestellt ist.

2.2 Verkehr

Die Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt von der Mühlenbecker Straße.

Die Mühlenbecker Straße ist als Kreisstraße 62 eine überörtliche klassifizierte Straße.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 19.04.1994 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.

Bei dem neu ausgewiesenen Bebauungsgebiet ist bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 321 zu berücksichtigen und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen zu schützen

In der freien Strecke der B 321 dürfen direkte Zufahrten und Anbindungen nicht gelegt werden.

Für die verkehrliche Erschließung des Sportplatzes kann die vorhandene Zufahrt zum Gelände TBA Malchin GmbH (Tierkörperbeseitigungsanlage) genutzt werden.

2.3 Stadttechnische Erschließung

2.3.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet erhält einen Anschluß an die örtliche Wasserversorgung.
Der erforderliche Bedarf ist rechtzeitig vor Baubeginn zur Erschließung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Schweriner Umland. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden oder sonstige Auswirkungen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden.
Es besteht Anschlußpflicht für die Bauherren.

Die Ortslage Warsow ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Im Ortsteil Warsow befindet sich ein Wasserwerk mit entsprechenden Gewinnungsanlagen.

2.3.2 Energieversorgung - Elektro

Das Plangebiet wird durch das Versorgungsunternehmen - WEMAG - erschlossen.
Die Wahl des Stromlieferanten ist jeweils durch die Grundstückseigentümer zu treffen.

Mit dem Versorgungsunternehmen sind rechtzeitig geplante freizuhaltende Trassen für Versorgungsleitungen und Standorte für Transformatorenstationen abzustimmen.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden. Vor Baubeginn ist eine Einweisung durch den zuständigen Netzdienststellenleiter in Gadebusch erforderlich.

Durch die Bebauung notwendige Leitungsumverlegungen und Anlagenveränderungen sind kostenpflichtig. Sie müssen vom Besteller finanziert werden.

2.3.3 Energieversorgung - Gas

Das Plangebiet erhält eine Erschließung und Anbindung an das örtliche Versorgungsnetz durch das Versorgungsunternehmen.
Die Gemeinde wird bereits seit 1995 durch die HGW Hanse Gas GmbH mit Erdgas versorgt. Östlich des Ortsteiles Warsow verläuft eine Erdgashochdruckleitung.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Hoch- und Niederdruckleitungen der HGW Hanse Gas GmbH. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften bedürfen sämtliche Bau- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich von Gasleitungen die Zustimmung im Einzelfall.

Für die Überbauung von möglichen Erdleitungen der Hanse Gas GmbH sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Eine Versiegelung mit Bitumenbeton o.ä. ist außer in Kreuzungsbereichen nicht zu gestatten.

2.3.4 Telekommunikationsversorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch das Versorgungsunternehmen.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
Es besteht ein Bestandsschutz für bestehende Anlagen für Lizenznehmer Deutsche Telekom AG und die Erweiterung dieser durch die Deutsche Telekom AG als Lizenznehmer des Bundes nach TKG vom 31.07.1996.
Eine fernmeldedienstlich genutztes Gebäude liegt innerhalb des F-Planbereiches.

Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten.

2.3.5 Ableitung und Entsorgung der Abwässer

Nach Fertigstellung einer zentralen Kläranlage für 600 EW ist für die Ortslage Warsow der Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation sichergestellt.
Die Anlage wird vom Zweckverband Schweriner Umland, deren Mitglied die Gemeinde Warsow ist, betrieben.

2.3.6 Ableitung und Entsorgung von Oberflächenwasser

Die Gemeinde Warsow gehört zum Wasser- und Bodenverband "Schweriner See/Obere Sude", Sitz Schwerin.

Das anfallende Oberflächenwasser der unbelasteten Grundstücks- und Dachflächen soll - soweit aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich - auf den Grundstücksflächen versickert werden.

Aus Gewässerschutzgründen ist die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben.

Wenn möglich, sollte auf eine dezentrale Sammlung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser und Mehrfachnutzung als Brauchwasser orientiert werden.

Die Entwässerungsplanung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust abzustimmen.

Im Plangebiet können sich alte Drainanlagen befinden, die nach Artikel 4, § 12 des Schuldenrechtsänderungsgesetzes vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2538) den Grundstückseigentümern gehören. Drainanlagen sind keine Gewässer zweiter Ordnung.
Im Zusammenhang wird auf das Meliorationsanlagengesetz vom 21.09.1994, geändert durch Artikel 1, Absatz 3 des Gesetzes vom 20.12.1996 und das Gesetz zur Änderung des Meliorationsanlagengesetzes vom 17.12.1999 (BGBl. I S. 2450) verwiesen.

2.3.7 Anforderung des Brandschutzes

Die Bebauung und Nutzung der Grundstücke hat so zu erfolgen, daß die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr gewährleistet sind.
Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Landesbauordnung und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 800 l/min, für 2 Stunden mindestens 96 m³/h, sind sicherzustellen.
Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Hierbei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen.
Löschwasserentnahmestellen sind dauerhaft und deutlich zu kennzeichnen.
Hydranten sind so anzulegen, dass ihr Gebrauch nicht durch haltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt bzw. behindert wird.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Löschwasser aus dem öffentlichen Netz in ausreichender Menge zur Verfügung steht.
Durch das zuständige Wasserversorgungsunternehmen ist der Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung zu erbringen.
Die Löschwasserentnahmestellen sind so zu planen und anzulegen, dass sie jederzeit ungehindert mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr angefahren werden können.

2.3.8 Lagerung und Entsorgung von Abfallstoffen und Restmüll

Auf den Grundstücken sind entsprechende Abfall- und Werkstoffbehälter vorzuhalten. Die Abfuhr und Deponierung erfolgt durch das Entsorgungsunternehmen.
Es besteht Entsorgungspflicht gem. Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis.
Beim Umgang mit Abfällen während des Baues ist darauf zu achten, daß anfallende Abfälle als Wertstoffe, soweit wie möglich und umweltverträglich in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden.
Der im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz festgelegte Grundsatz des Vorranges der Verwertung vor der Beseitigung ist zu beachten.
Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist nach Möglichkeit vollständig im Planbereich wieder einzubauen.

Überschüssiger Bodenaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Einzuhalten sind das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAIG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Gewässerschutz

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Voraussetzung für die Bebauung sind die schadlose Beseitigung bzw. Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Schutz des Grundwassers.
Der Versieglungsgrad ist auf ein Minimum zu beschränken.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung) hat unter Beachtung der geltenden Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Landeswassergesetzes, der DIN-Vorschriften und anderen geltenden Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu befürchten ist.

3.2 Landschaftsschutz

1. Wohnbaufläche

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Warsow berücksichtigt diese Erfordernisse und trifft entsprechende Festsetzungen.

Die notwendigen Fällmaßnahmen einzelner Obstgehölze entlang der Mühlenbecker Straße sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und sollen nicht in der Brutperiode erfolgen. Die Grundstückszufahrten wurden so gelegt, dass nur 2 Obstbäume gefällt werden müssen.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, ist zur Minimierung des Eingriffs durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (0,3) ein hoher Durchgrünungsgrad des Plangebietes beabsichtigt.

An der rückwärtigen Begrenzung des Plangeltungsbereiches ist eine 3-reihige Hecke auszubilden. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Es ist ein Pflanzabstand von 1,20 m vorzusehen. Alle 15 m ist ein Überhälter zu pflanzen. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Überhälter (Hei. 3xv 200-250):	Stiel-Eiche (Quercus robur)
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sträucher (v.Str. 3Triebe 60-100):	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
	Hasel (Corylus avellana)
	Schlehe (Prunus spinosa)
	Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus)
	Hartriegel (Cornus sanguniea)
	Rote Heckenkirsche (lonicera xylosteum)
	Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Die im nordwestlichen Plangebiet befindliche Pappel ist zu erhalten.

Die das Plangebiet umfassende Anpflanzung ist dauernd zu erhalten und zu pflegen.

Die Kosten für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für notwendige Pflegemaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen.

Durch die geplante Baumaßnahme werden ausschließlich Ackerflächen beansprucht.

Es erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Rahmen des B-Plan Nr. 2-Verfahrens.

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Wert der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes vor dem Eingriff wieder.
Es wird durch Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit dem im "Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" empfohlenen Wertfaktoren für ein Biotop ermittelt.

Bei der Kompensationswertermittlung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, auch Grünlandanlage zur Erlangung von Struktur und Reife und damit ökologischer Funktionserfüllung Zeit brauchen.

Daher werden geringere Wertfaktoren zur Kompensationsberechnung herangezogen. Der höhere Flächenwert für den Grünstreifen ergibt sich dadurch, dass der Grünbereich von ca. 2,00 m auf 4,00 m verbreitert wird. Trotz der Flächenverluste durch Auffahrten ergibt sich eine größere Gesamtgrünfläche. Da diese Grünbereiche jedoch nicht durch weitere Anpflanzungen ergänzend bepflanzt werden, wurde ein niedrigerer Gesamtbiotopwert angesetzt.

Bei der Flächenbilanz - Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert - ergibt sich kein Ausgleichsdefizit. Der Ausgleich konnte in vollem Umfang innerhalb des Gebietes erbracht werden.

Eine Ersatzpflanzung ist jedoch durch die notwendige Rodung von 2 Obstbäumen für die Ermöglichung von Grundstückszufahrten vorzunehmen. Die Anzahl und die Qualität der als Ersatz zu pflanzenden Gehölze sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einem Eingriffs-Ausgleichs-Verhältnis von 1 : 3 müßten 6 Bäume nachgepflanzt werden. Hierfür könnten die vorhandenen Lücken in der Obstbaumreihe genutzt werden.

2. Flächen für Sport und Spiel / Sondergebiet Sportplatz

Die bisherigen dargestellten Flächen an der Pfennigstraße und östlich der B 321 verbleiben in der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.
Die geplante Fläche für die Nutzung als Sportplatz erfordert die Umwandlung einer Waldfläche von ca. 6.240 m². Für die Umwandlung liegt ein Bescheid der Forstämter Gadebusch und Friedrichsmoor (als Untere Forstbehörde) vor.

Gem. § 15, Pkt. 5 des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) ist eine Erstaufforstung mit standortgerechten Baumarten auf einer Fläche von 1,3 ha bis zum 31.12.2000 durchzuführen. In Abstimmung mit dem Forstamt erfolgt eine Festlegung zum Standort der Ausgleichsfläche. Vorgesehen ist eine Fläche in der Flur 1, Flurstück 164 im Hoheitsbereich des Forstamtes Friedrichsmoor.
Nch Abschluß der Prüfung erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen auf der Sportfläche (genehmigte Waldumwandlung) im Bereich des Forst Gadebusch ist der § 20 LWaldG in Verbindung mit dem Waldabstandserlass vom 30.04.1996 (Amtsblatt M-V Nr. 21) zu beachten.

3.3 Immissions- und Klimaschutz

Belastungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße 62 (Mühlenbecker Straße) ist als gering einzustufen und somit auch die Immissionsbelastung.
Im Baugebiet des B-Plangebietes Nr. 2 gelten die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete -W-.

Für das dargestellte Sondergebiet - Sportplatz - erfolgt eine Verkehrsbelastung durch den Verkehr auf der Bundesstraße 321.

Der Abstand bis zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 300 m. Eine zusätzliche Lärmbelastung ist dadurch nicht gegeben.
Die prägende Immissionsbelastung der Wohnbebauung ist durch die Verkehrsbelegung auf der B 321 gegeben.

4. Altlasten

Für das Plangebiet der 1. Änderung liegen nach gegenwärtiger Aktenlage keine Erkenntnnisse über Altlasten oder der Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor.

Belasteter Bodenaushub ist durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Abfallbehandlungs- bzw. Abfallentsorgungsanlage zuzuführen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gem. § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren.
In diesem Fall ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow geführt.

5. Belange des Denkmalschutzes

Bauliche Denkmäler werden von der 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes nicht berührt. Ein eventuell notwendiger Umgebungsschutz ist nicht zu beachten.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (BGBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege erfolgt auf Grundlage der §§ 1 Abs. 3 und 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V.

6. Flächenbilanz

Die nachstehend genannten Flächen sind in Hektar (ha) aufgeführt.
Sie umfassen den Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1. Wohnbaufläche B-Plan Nr. 2	ca. 1,00 ha
2. bisherige Wohnbaufläche an der Kothendorfer Straße	ca. 0,90 ha
3. bisherige Sport- und Spielfläche an der Pfennigstraße	ca. 3,95 ha
4. Geltungsbereich für geplante Sportfläche an der B 321	ca. 1,50 ha
5. bisherige Fläche für Sport östlich der B 321	ca. 2,56 ha

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt damit für den Bereich der Wohnbauflächen keine wesentliche Zunahme der geplanten Bauflächen.

Für die Sport- und Spielflächen erfolgt eine reduzierte Inanspruchnahme von:	vorher 6,50 ha
	nachher 1,50 ha

Differenz ca. 5,00 ha, die in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

7. Hinweise und Empfehlungen der Träger öffentlicher Belange

7.1 Landesamt für Katrastrophenschutz M-V - Munitionsbergungsdienst

Das Plangebiet ist **nicht als kampfmittelbelasteter Bereich** bekannt.

Sollten dennoch Fragen bestehen, steht **Herr Hornig, Tel. 03 88 55 / 5 11 28** oder ein Vertreter zur Verfügung.

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelasteten benannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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 ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

7.2 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - Geologischer Dienst -

Die Belange des Geologischen Dienstes im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie werden durch das o.g. Planungsvorhaben nicht berührt. Anlagen unserer Rechtsträgerschaft sind weder vorhanden noch aus derzeitiger Sicht vorgesehen.
Sie erhalten nachfolgend einige fachspezifische Hinweise zum Planungsgebiet:

Baugrund

In den Teilgebieten 1 - 4 (Anlage) besteht der oberflächennahe geologische Untergrund überwiegend aus nicht bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen (Sand über Geschiebemergel). Im Teilgebiet 5 (Anlage) besteht der oberflächennahe geologische Untergrund überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen (Geschiebemergel, Geol. K. 25, Blatt 2433 Parum). Bei geplanter Bebauung wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Hydrogeologie

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50.000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Dies gilt gemäß HK 50, Blatt Wittenburg-Schwerin auch für Teilfläche 5. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK 50 2 - 10 m. Das Grundwasser fließt nach Westen.

7.3 Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Schwerin - Gewerbeaufsicht -

(4) Einwände seitens des Amtes für Arbeitsschutz und technische Sicherheit (AfAtS) bestehen nicht.

(5) Hinweis:
Für die Einzelvorhaben sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen gemeinsam mit dem Bauantrag - zur Bearbeitung durch das AfAtS - einzureichen:

- Bauprojekt inkl. Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- ggf. Darstellung der Technologie.

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 - 6 der Landesverordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) vom 04.08.1992 (GVOBl. M-V S. 538), geändert durch das Gesetz vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518) die Unterlagen, wie sie in Punkt 5 der Stellungnahme aufgeführt sind, einzureichen.

Erläuterungen zum Hinweis unter Punkt 5

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

Hierbei sind die 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.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist zu ermitteln, ob Produkte, die gefährliche Stoffe freisetzen können, verbaut sind.

1. Sind Dämmstoffe aus künstlichen Mineralfasern verbaut, sind die Forderungen des Anhang V Nr. 7 GefStoffV und der TRGS 521 durch den bauausführenden Betrieb zu beachten.

2. Sollten sich an teilweise vorhandenen Dach- und Wandflächen aus Asbestzementerzeugnissen 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.: 03 84 23 - 5 02 55, 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.

7.4 Gesellschaft für Dokumentationsmanagement und Systemdienstleistungen

GDM ist vorliegend als von der VNG-Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

Ihrer Anfrage entsprechend teile ich Ihnen mit, dass o.a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zur Zeit laufenden Planungen der VNG berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.
Eine **Genehmigung für Schachtarbeiten** (Schachtschein) ist daher im vorliegenden Fall **nicht erforderlich**.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDM am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.

Die GDM vertritt die Interessen der VNG gegenüber Dritten in o.g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDM.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

7.5 DB Netz - Deutsche Bahn Gruppe Niederlassung Ost

Zum oben genannten Flächennutzungsplan gibt es aus Sicht der DB AG, Betriebsstandort Schwerin **grundsätzlich keine Einwände.**
Eine Überplanung bzw. Umnutzung von Bahngelände ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar.

Diese Stellungnahme gilt nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG - Gelände und berücksichtigt nicht die Belange von Bundesbehörden, DB-Tochtergesellschaften sowie der mannesmann ARCOR AG & Co..

7.6 Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern

In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 7 des **Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern** vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt.

Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- Zur Sicherung der mit den Bodenverbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.**

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern** mitzuteilen.

Um den Schutz der Festpunkte sicherzustellen, bitte ich Sie, die gekennzeichneten Festpunkte in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, ist es wichtig, bei allen weiteren Planungsvorhaben in Ihrem Bereich erneut Stellungnahmen beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern einzuholen, um den aktuellen Bestand der zu schützenden Festpunkte zu erhalten.

Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben werden Ihnen Festpunktbeschreibungen zur Verfügung gestellt, aus denen die genaue Lage der zu schützenden Festpunkte zu entnehmen ist.

Falls geodätische Festpunkte bereits jetzt durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4. Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

8. Beschluß über die 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes

Der Erläuterungsbericht der 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt

am ....19.12.2000....

Warsow, den 18.07.2001

.....Buller.....
- Buller -
Bürgermeisterin
Gemeinde Warsow

GEMEINDE WARSOW LANDKREIS LUDWIGSLUST

Dienstsiegel