

Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Warlin über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Autokino Warlin und Trainingsstrecke Warlin" am Standort Warlin

1. Rechtsgrundlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 wurde auf der Grundlage der Aufstellungsbeschlüsse 60/94 "Trainingsstrecke Warlin" und 61/94 "Autokino Warlin" vom 5.10.1994 und der rechtlichen Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch § 7 Abs. 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 BGBl Teil I, S. 621 - 628 erarbeitet.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Die Gemeinde Warlin hat am 5.10.1994 zwei Aufstellungsbeschlüsse für das Planungsgebiet ca. 600 m südwestlich der Ortslage Warlin gefaßt. Die geforderte städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes soll durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt begrenzt:

- Norden : Ackerland
- Osten : Feldweg in Richtung Pragsdorf, Ackerland
- Süden : Eisenbahnstrecke Neubrandenburg -
Pasewalk, Ackerland
- Westen: : Feldweg in Richtung Sponholz, Ackerland

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück 48.

3. Einordnung in das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde

Die Ortslage Warlin ist ein kleines ländlich geprägtes Agrardorf. Es ordnet sich im östlichen Raum von Mecklenburg ein und liegt im Ordnungsraum der Stadt Neubrandenburg. Entsprechend dem Teil-Flächennutzungsplanentwurf soll die Ortslage Warlin als gemeindliches Zentrum entwickelt werden. Dementsprechend wurden Flächen zur Sicherung der Wohnfunktion und der Gewerbeunterbringung im Teil-Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesen. Die Planungsfläche selbst ist als "Fläche für die Landwirtschaft" im Teil-Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesen.

Auf Grund der Nichtnutzung eines Flächenteiles und einer bereits vorhandenen alten Bodenentnahmestelle mit dem Verdacht der Ablagerung von umweltgefährdenden Stoffen sowie der geplanten Nutzung für eine Trainingsstrecke und Autokino wurde unter Beachtung der erforderlichen Abstandssicherung zur Wohnbebauung und des Vorzuges für derartige Nutzungen diese Fläche im Außenbereich bevorzugt.

4. Art, Größe und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt ca. 600 m südwestlich des Ortsrandes der Ortslage Warlin unterhalb und der B 197 Neubrandenburg - Friedland, nördlich der Bahnstrecke Neubrandenburg - Pasewalk und ca. 300 m südöstlich vom Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6,5 ha. Davon ca. 1,5 ha für das Autokino und ca. 5,0 ha für die Trainingsstrecke.

Die Fläche des Planungsgebietes ist zur Zeit Brachland mit einem Restloch für Bodenentnahme und eignet sich auf Grund der Lage und des Geländeprofiles, - abfallendes Gelände im Bereich des Autokinos und leicht wellig bis stark uneben (Restloch) im Bereich der Trainingsstrecke -, für die geplanten Maßnahmen.

Das geplante Autokino (Pos. 11) weist auf einer terrassenförmig abgestuften Fläche 79 Stellplätze für Autos aus. Im oberen nordwestlichen Bereich des Autokinos befindet sich die Trainingsstrecke für Fahrräder, die weiterhin Reservefläche für das Autokino und als Standfläche von Veranstaltungszelten genutzt werden kann (Pos. 10). Die Trainingsstrecke (Pos. 3) befindet sich im größeren Teil des Planungsgebietes westlich vom Autokino und wird einen wechselnden Streckenverlauf, gekennzeichnet durch alte Autoreifen bzw. Fähnchen entsprechend der Nutzung für Mopeds, Motorräder und Autos, aufweisen.

Im Bereich Start und Ziel (Pos. 1) sind 20 Stellplätze für die Benutzer und auch für die Gäste ausgewiesen. Bei größeren Veranstaltungen 20 Teilnehmer/200 Zuschauer können die Stellplätze des Autokinos (Pos. 11) mitgenutzt werden. Als größere Veranstaltungen werden vom Betreiber sportliche Wettkämpfe zwischen Vereinen bis hin zu Pokalvergleichen verstanden.

Den oberen Abschluß des Autokinos und der Trainingsstrecke bildet ein Erschließungsweg. Oberhalb des Erschließungsweges sind bis zu ca. 170 m vom Feldweg nach Pragsdorf die mobilen Standorte der Schank- und Speisewirtschaft mit einer Stehtischfläche (Pos. 6), einschließlich 5 Stück Pachttoiletten mit 10 000 l Behälter (Pos. 7), sowie mobile Standorte für das Aufsichts- und Kontrollpersonal mit Telefonanlage und 1. Hilfeausstattung und Brandschutzmaßnahmen entsprechend Entwurf der Brandschutzordnung einschließlich Bindemittelaufbewahrung für Öl- und Kraftstoff (Pos. 4.1, 4.2 und 5) und die Stellfläche für das Notstromaggregat eingeordnet.

Im Einfahrtsbereich befindet sich die Einlaßkontrolle und eine Reservefläche für die eventuelle spätere Errichtung von massiven Baulichkeiten zur Sicherung der obengenannten Aufgabenstellung (Pos. 9 und 8).

Diese Entwicklung hängt von der Ertragslage des Unternehmen Autokino ab (Wirtschaftsgebäude, Büros, Wohnung für den Betreiber).

Das gesamte Gelände ist seit 2 Jahren bereits mit einem Erdwall ca. 2,0 m hoch umgrenzt (Sicht - und Lärmschutz), der mit heimischen Bäumen und Gehölzgruppen bepflanzt ist. Ein zusätzlicher Erdwall befindet sich zwischen den Bereichen 10 und 6 bis 9 sowie 10/11 und 3 als Sichtbegrenzung.

Eine weitere Aufschüttung bildet die Fläche (Pos. 2) als Zuschauerfläche zur Trainingsstrecke.

Das Auffüllmaterial für den Erdwall und für die Zuschauerfläche wird von anderen Baustellen (Verdrängungsmaterial) antransportiert.

Eine zusätzliche teilweise Umzäunung mit Wildgatter ist im Bereich der Ackerflächen zum Schutz der Begrünung vorgesehen.

5. Erschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung der Planungsfläche erfolgt über den bestehenden Feldweg nach Pragsdorf.

Dieser Feldweg bindet zwischen den ersten beiden Bebauungen auf der rechten Seite der B 197 in Richtung Friedland an die B 197 an. Die Anbindung wird entsprechend RAS-K-1 ausgebildet. Dieser Feldweg endet an der Bahnstrecke Neubrandenburg - Pasewalk auf Grund eines fehlenden Bahnüberganges.

Der Feldweg wird in Abstimmung mit den Anliegern unterhalten und mit Recyclingmaterial (Beton- und Ziegelreste) instandgesetzt.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung beginnt am Feldweg und führt als sandgeschlämmter Schotterweg im oberen Geländedrittel längs der Nutzungseinheiten Autokino und Trainingsstrecke. Eine Anbindung an den hinteren Feldweg nach Sponholz ist nicht vorgesehen.

5.3 Ruhender Verkehr

Befestigte Stellplätze sind jeweils 20 an der Trainingsstrecke und 10 an der Schank- und Speisewirtschaft vorgesehen. Bei größeren Veranstaltungen ist die Nutzung der Stellplätze des Autokinos möglich. Die Parkplätze (ständige Benutzung) werden in Betonpflaster ausgeführt. Alle weiteren Flächenbefestigungen und Stellflächen werden mit Recyclingmaterial befestigt.

6. Auswirkung auf die Umwelt

Das Planungsgebiet ist innerhalb des Geltungsbereiches unbebaut und gegenwärtig eine landwirtschaftliche Brache. Die Planungsfläche weist für die geplante Nutzung gute topografische Gegebenheiten mit den notwendigen Höhendifferenzen auf. Das Planungsgebiet erhält eine Schutzwand als äußere Grenzfestlegung mit einer Bepflanzung aus ausschließlich landschaftstypischen einheimischen Einzelbäumen und Gehölzen. Die Auffüllmaterialien wurden bzw. werden von anderen Baustellen (Verdrängungsboden) herangeholt.

7. Immissionen

Südlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Neu-
brandenburg - Pasewalk. Von hier aus wirken Lärmimmissionen
auf das Gebiet des Autokinos. Alle weiteren Immissionen sind
auf Grund des großen Abstandes und natürlich auch der Nutzung
für das Planungsgebiet von außen her unerheblich.

Staubimmissionen werden durch die Bepflanzung entsprechend
gemindert.

Von wesentlicher Bedeutung sind die vom Planungsgebiet
ausgehenden Immissionen wie Staub und Lärm auf die Umgebung.
Die Trainingsstrecken und das Autokino sind mit ca. 6 00 m von
der nächsten Wohnbebauung ausreichend entfernt, um
auftretenden Lärm zwischen 60 dB (A) bis 110 dB (A) auf die
gesetzlich zulässigen Werte zu mindern. Weiterhin stellt die
vorhandene Umwallung von 2,0 m Höhe mit dem entsprechenden
Bewuchs eine weitere Schutzmaßnahme zur Minderung des
vorhandenen Lärms dar. Eine weitere Immission ist die
Staubentwicklung durch den Trainings- und Wettkampfbetrieb. Da
die Fläche nachfolgende Oberflächenbeschaffenheiten aufweist.

- linker Teil (Westseite)
mit Friedländer Ton versiegelte Fläche
. kaum Staubentwicklung

- mittlerer Teil
Einschnitt im Gelände, sandiger Boden
. begrenzte Staubentwicklung

- rechter Teil (Ostseite)
Mutterbodenauftrag, begrünt
. begrenzte Staubentwicklung

Sind bereits Einschränkungen in der Staubentwicklung gegeben.
Und auch hier wirken die Entfernung zur Wohnbebauung, die

Umwallung mit dem Bewuchs zur Minderung und Eindämmung.
Weitere Maßnahmen zur Minderung und Eindämmung sind durch den Betreiber bei extremer Trockenheit und starker Windentwicklung mit dem Einsatz von Wasserwagen zur Befeuchtung der Flächen vorgesehen.

8. Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß Denkmalschutzgesetz M-V § 11 der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Arbeiten ist dem Landesamt 4 Wochen vorher anzuzeigen.

9. Städtebauliche Ordnung

Im festgesetzten Gebiet sollen nachfolgende Nutzungen entstehen:

- Autokino

- . Saisonbetrieb von Mitte April bis Mitte Oktober
täglich von 20.00 Uhr bis 2.00 Uhr
Kapazität ca. 79 Autos

Eine Überschneidung mit der Trainingsstrecke wird es nicht geben, da die Trainingsstrecke mit beginnender Dunkelheit nicht mehr genutzt wird und das Autokino erst bei Dunkelheit beginnt.

- . Die Befestigung der Flächen erfolgt auf tonigem Untergrund mit Sandschichten und entsprechender Rasenansaat.

- . Die Stellplätze für die Autos werden entsprechend dem natürlichen Geländegefälle in 4 Aufstallebenen vorgesehen. Die Aufstallebenen weisen eine Breite von 11 m auf, so daß für jeden PKW eine Stellplatzfläche in den Abmessungen von 5 m x 4 m vorhanden ist. Der Höhenunterschied der Aufstallebenen wird um 0,5 m liegen. Die Flächen werden mit leichtem Gefälle versehen, um das Oberflächenwasser zu offenen Entwässerungsrinnen am Fuße der Befestigung abzuführen.
 - . Die technischen Räume für das Kino (Pos. 12) werden in einem Container bzw. in Leichtbauweise auf der 1. Stellplatzebene untergebracht.
 - . Die Leinwand selbst (Abmessung 10 m x 6 m) wird am niedrigsten Punkt ca. 40 m von der Gleisanlage angeordnet und auf massiven Fundamenten verankert.
 - . Der nordwestliche obere Bereich der Autokinofläche wird für eine Trainingsstätte für Radfahrer hergerichtet bzw. als Erweiterungsfläche für das Autokino vorgehalten.
 - . Die umgebende Erdwallhöhe wird seitlich ungefähr 1,50 m und im Bereich der Leinwand ca. 2,50 m betragen.
- Trainingsstrecke
- . ausgelegt/ vorgesehen für Mopeds (3)
 - Motorräder (3)
 - Autos (3)
 - Fahrräder (10)

Die Nutzer reisen mit eigenen handelsüblichen Fahrzeugen an. Vom Betreiber werden lediglich 3 PKW Trabant zur Nutzung bereitgestellt.

- . Kennzeichnung durch Altreifen bzw. Fähnchenmarkierungen
- . ganzjähriger, täglicher Trainingsbetrieb, außer Tage mit gesetzlich verordneter Ruhe von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Das Training und die Wettkämpfe werden grundsätzlich nur bei ausreichend Tageslicht durchgeführt, somit ergibt sich keine Überschneidung mit der Betriebszeit des Automotokinos.
- . Teilnehmer/Freizeitbereich
 - ca. 10 Teilnehmer
 - max. 50 Zuschauer
- . Teilnehmer/Veranstaltungen
 - ca. 20 Teilnehmer
 - max. 200 Zuschauer

Die Strecke kann gleichzeitig von bis zu 20 Teilnehmern Mopeds und Motorrädern genutzt werden.

Bei Autos wird die Teilnehmerzahl auf 10 begrenzt und ein gesonderter Streckenabschnitt bereitgestellt bzw. die Strecke nur alleine für die Autos genutzt. Aussagen zur Trainingsstrecke werden in der Benutzerordnung geregelt.

- . Die Anlage Trainingsstrecke wird vom Betreiber bei Lizenzwettkämpfen vor Wettkampfbeginn von der Obersten Motorradkommission freigegeben.

- Nebeneinrichtungen

- . Die Nebeneinrichtungen zur Sicherung der Aufsicht und Kontrolle, Essen- und Getränkeversorgung, Sanitärbereich sowie technischer Bereich werden in Containern bzw. Wohnwagen oder Gartenhäuser untergebracht (Pos. 4 bis 9).

- . Für den Trainingsbereich ist eine Notreparaturstrecke in 4 Containern mit Überdachung der befestigten Zwischenfläche vorgesehen.

Die Zwischenfläche wird mit undurchlässigen Material, Betongehwegplatten auf Folie einschließlich Gefälle zu einem Schöpfloch zur Aufnahme von Leckagen, befestigt. Der Schichtenaufbau ist in Anlage 4 dargestellt.

Es wird kein gesonderter Ölabscheider vorgesehen.

Als Bindemittel für Öl und Chemikalien ist Quantacel untergebracht.

In einem Container (Pos. 5) sind die Aufnahmebehälter für Leckagen und für das benutzte Quantacel vorgesehen.

Entsprechende Entsorgungsverträge sind vorbereitet.

- . Für den Sanitärbereich sind in der 1. Phase Pachttoiletten und in der 2. Phase Sanitäre Anlagen mit einem 10 000 l Auffangbehälter einschließlich der Entsorgung der Abwässer aus der Essen- und Getränkeversorgung vorgesehen.

Bei größeren Veranstaltungen erfolgt eine entsprechende Erweiterung der Anlage für diesen Zeitraum.

Für ständig ist eine Toilette für das Personal, 2 Toiletten für Damen und 2 Toiletten für Herren vorgesehen.

Zur Schank- und Speisewirtschaft gehört noch eine 10 m x 3 m große befestigte Fläche für Stehtische.

- . Das Getränkesortiment umfaßt alle alkoholfreien Getränke in Flaschen und Dosen ebenso Biere, ansonsten werden noch Kekse, Waffeln, Zigaretten, Süßigkeiten sowie abgepackte Lebensmittel ohne besondere Anforderungen an die Kühlung angeboten.

Die entsprechende Genehmigung wird vom Betreiber eingeholt.

- Sonstiges

Eine Benutzerordnung, die bis zur Inbetriebnahme vorliegt, regelt den technischen und organisatorischen Ablauf, wie Beginn und Ende der Veranstaltungen, Aufstell- und Parkordnung, Einhaltung von Brandschutz-, Sicherheits- und Umweltbestimmungen.

- Erweiterung (Inforamtiv)

Bei einer Stabilisierung der Wirtschaftlichkeit des geplanten Unternehmens ist die Ablösung der mobilen Einrichtungen durch eine massive Bebauung im Planungsgebiet vorgesehen. Dazu wird ein gesondertes Verfahren eingeleitet.

10. Versorgungsmaßnahmen

Wasser

In der 1. Phase erfolgt die Versorgung über Trinkwasserbehälter (bis zu 20 l) und in der 2. Phase über einen eigenen Brunnen.

Abwasser

Auffangungen in einem 10 000 l Behälter mit Abfuhr.
Nach Einlauf und Stabilisierung des Unternehmens Bau einer abflußlosen Grube mit Abfuhr.

Regenwasser

In befestigten Flächenbereichen mit offener Abführung und anschließender Versickerung bzw. Verdunstung.

Energieversorgung

Die Versorgung wird durch ein Notstromaggregat 63 kVA in der Anfangsphase gesichert werden. Nach Einlauf und Stabilisierung des Unternehmens ist an eine Versorgung über Windräder gedacht. (gesondertes Verfahren)
Beleuchtungsanlagen sind im Einfahrtsbereich (Pos. 9) und im Bereich der Position 12 vorgesehen.

Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem Geländeprofil der Vorflut im Bereich des Bahndammes zugeführt, bzw. versickert bereits durch die Bodenbeschaffenheit oder wird z. B. im versiegelten Bereich (Ton/Lehmgemisch) in angelegten Mulden aufgefangen.

Kommunikation

Sicherung über Mobilfunk.

Abfallwirtschaft

Anfallende hausmüllartige Abfälle werden gemäß § 3 AbfG der entsorgungspflichtigen Körperschaft zugeführt.

Beheizung

Die Beheizung der Räume im Bürocontainer, im Einfahrtsbereich und im Imbißstand erfolgt auf Elektrobasis.

Sonstiges

Vom Betreiber der Anlage ist keine mobile Tankstelle vorgesehen. Die Betankung der Fahrzeuge der Nutzer und Wettkämpfer hat in Eigenverantwortung vor Nutzung zu erfolgen. Die drei vom Betreiber bereitgestellten PKW Trabant werden über Kanister betankt. Weiterhin ist auch keine Lagerung von Betriebsölen in Fässern usw. vom Betreiber vorgesehen. Der Betreiber der Anlage sichert zu, daß er vor Inbetriebnahme der Anlage im Einvernehmen mit der Feuerwehr die brandschutztechnischen Erfordernisse abgestimmt und abgesichert hat.

Die Feuerwehrezufahrt wird entsprechend Lageplan freigehalten. Für die Sofortbekämpfung von Entstehungsbränden steht entsprechende Handfeuerlöschtechnik zur Verfügung. Außerdem befindet sich am Arbeitsort Löschsand. Die Löschwasserabsicherung erfolgt in der 2. Phase durch den eigenen Brunnen.

13. Billigung

Die Begründung wurde mit den eingearbeiteten Ergänzungen von den Gemeindevertretern am 16.02.1995 gebilligt.