

# **G e m e i n d e   W a r l o w**

---

**Bebauungsplan Nr.: 1**  
**„An der Weselsdorfer Straße“**  
**19288 Warlow**

---

## **B e g r ü n d u n g**

---

# Gemeinde Warlow

---

## Bebauungsplan Nr.: 1 „An der Weselsdorfer Straße“ 19288 Warlow

---

**Auftraggeber :**

Amt Ludwigslust – Land  
für die Gemeinde Warlow  
Wöbbeliner Str. 5  
19288 Ludwigslust

**Vorhabensträger :**

Gerd Mikosch  
Ludwigsluster Str. 10  
19288 Warlow

**Auftragnehmer :**

Bauplanung Reinhard Werner  
Laaßer Str. 14  
19288 Göhlen  
Tel.: (03 87 51) 30 4-0  
Fax.: (03 87 51) 30 410

**Stand :**

24.03.2004

**Verfahrensstand :**

Satzungsbeschluss

# Inhaltsverzeichnis

---

Deckblatt

Übersichtsblatt

---

| Nr.: | Inhalt                                             | Seite |
|------|----------------------------------------------------|-------|
| 1.   | Lage und Umfang des Plangebietes                   | 1     |
| 2.   | Planungsanlass und Planungsziele                   | 1     |
| 3.   | Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen         | 2     |
| 3.1  | Bindungen und Städtebauliches Grundkonzept         | 2     |
| 3.2  | Art der baulichen Nutzung                          | 2     |
| 3.3  | Maß der baulichen Nutzung                          | 3     |
| 3.4  | Überschaubare Grundstücksflächen                   | 3     |
| 3.5  | Bauweise                                           | 3     |
| 3.6  | Hauptfirstrichtung                                 | 3     |
| 3.7  | Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen                 | 4     |
| 3.8  | Äußere Gestaltung                                  | 4     |
| 4.   | Erschließung und verkehrliche Anbindung            | 5     |
| 4.1  | Verkehrskonzept                                    | 5     |
| 4.2  | Verkehrsaufkommen                                  | 5     |
| 5.   | Ver- und Entsorgung                                | 6     |
| 5.1  | Schmutz- und Regenwasser                           | 6     |
| 5.2  | Strom- und Wasserversorgung                        | 6     |
| 5.3  | Müllabfuhr                                         | 6     |
| 6.   | Umweltverträglichkeit                              | 7     |
| 7.   | Grünflächen, Anpflanzungen und Eingriffsregelungen | 7     |
| 7.1  | Grünflächen                                        | 7     |
| 7.2  | Erhaltung von Anpflanzungen                        | 7     |
| 7.3  | Neuanpflanzungen                                   | 7     |
| 7.4  | Fläche für Entwicklungsmaßnahmen                   | 8     |
| 7.5  | Eingriffsregelungen                                | 8     |
| 8.   | Altlasten                                          | 8     |
| 9.   | Immissionsschutz                                   | 9     |
| 10.  | Denkmalpflege                                      | 9     |
| 11.  | Kosten                                             | 9     |

## 1. Lage und Umfang des Plangebietes

---

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt an der Weselsdorfer Straße, außerhalb des Dorfbereiches von Warlow, in Richtung Weselsdorf.

Es handelt sich dabei um die Fläche:

1. süd-westlich der Landstraße L 07 ca. 325 m außerhalb des geschlossenen Dorfbereiches
2. der eingezäunte Bereich der Autoverwertung Gerd Mikosch
3. anschließende Fläche an das eingezäunte Gelände, in Richtung Dorfbereich Warlow

Das Gelände liegt in der freien Landschaft und wird bereits für die Autoverwertung genutzt. Auf dem eingezäunten Bereich befinden sich mehrere Gebäude und befestigte Freiflächen für die Autoverwertung in Nutzung.

Die Autoverwertung hat im nord-westlichen Teil eine Zufahrt zur Landstraße.

Das gesamte Betriebsgelände ist durch mehrere Nadel- und Laubbaumreihen eingefasst.

Die umliegende freie Landschaft ist als Brachlandfläche mit großen Höhenunterschieden in südlicher Richtung gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist Höhenunterschiede bis zu 5,50 m auf.

Eigentümer der Plangebietsfläche ist Herr Gerd Mikosch.

Der Gesamtbetrieb, KFZ- Werkstatt, Freiflächen, Büro und andere Einrichtungen sind mit Datum vom 20.12.1990 und Aktenzeichen 125/90 baurechtlich genehmigt worden.

Seit 18.06.1992 lag mit Aktenzeichen des STAUN SN-410-5850.1.3. nach § 7 (2) AbfG eine abfallrechtliche Genehmigung für den Betrieb vor.

Mit dem Genehmigungsbescheid Nr.691 / 98 vom 06.07.1998 wurde Herrn G. Mikosch das Betreiben der „Anlage zur Lagerung oder Behandlung von 5 Autowracks oder mehr“ ( 8.9 Spalte 2 des Anhangs der 4.BlmSchV) erlaubt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wurde von der unteren Baubehörde des Landkreises Ludwigslust gemäß BauGB festgestellt. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB liegt vor.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

---

Gemäß Abschnitt IV „Hinweise“ dieser o. g. BlmSch - Genehmigung wird einer Erweiterung des Betriebes ohne Überplanung nicht zugestimmt.

Mit dem qualifizierten Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau des Gewerbegebietes gelegt werden:

1. Erweiterung von Lagerkapazitäten
2. Ansiedlung weiterer Gewerbebezüge und die Errichtung von Wohnungen für den Betriebsinhaber
3. eine günstigere Straßenanbindung durch die Trennung von Schwerlast- und Kundenverkehr durch eine weitere Verkehrsanbindung

Mit den gegenwärtigen Plänen zur Errichtung einer weiteren Lagerhalle für Autoteile und eines eingehausten Hochregallagers für Komplettkarossen, sowie dem Überdachen von Freiflächen werden folgende Ziele verfolgt:

1. übersichtlichere Lagerordnung, Platzeinsparung und optimalerer Zugriff auf einzelne Autokarossen bzw. Ersatzteile

2. Erweiterung der Lagerkapazitäten
3. Verbesserung des Umweltschutzes durch Verlagerung sämtlicher Behandlungs- und Lagerungsarbeiten unter Dach
4. geringere Flächenversiegelung für Lagerflächen
5. Reduzierung von zu behandelndem, verunreinigtem Niederschlagswasser durch Abscheideranlage
6. Erhöhung der Arbeitsproduktivität durch Arbeitsplatzkonzentrationen
7. Sicherung vorhandener bzw. Erweiterung um 2 Arbeitsplätze

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Weselsdorfer Straße“ fasste die Gemeindevertretung am 20. Februar 1998.

Die Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde mit Datum vom 26.03.1998 ausgereicht.

### **3. Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen**

#### **3.1. Bindungen und Städtebauliches Grundkonzept**

Folgende Planungsprämissen sind bei der Planung zu berücksichtigen:

1. Erweiterung und Rückbau der vorhandenen Bausubstanz. Bereits in diversen Bauanträgen der vergangenen Jahre und letztmalig im Antrag gemäß BImSch vom 05.11.1997 beantragt.
2. Sicherung und Vorsorge für eine künftige Erweiterung (d.h. Vorhalten von Bauflächen)
3. Schaffung von Bauflächen
4. weitgehende Erhaltung und Sicherung des Weiterbestandes der Grünstrukturen (Baumgruppen, Einzelbäume)
5. Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird über die Einfahrten von der Weselsdorfer Straße im nord-westlichen Gebiet und von der Weselsdorfer Straße im süd-westlichen Gebiet erschlossen.

Das Plangebiet wird entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung in 3 Quartiere eingeteilt.

#### **3.2. Art der baulichen Nutzung**

Die Quartiere 1 - 3 werden als Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Diese Gebiete dienen der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Eine solche Nutzung ist bereits weitgehend durch das Betreiben der Autowerkstatt und -verwertung sowie angegliederter Bereiche durch Herrn Mikosch vorhanden.

Die befestigte Fläche, im süd-östlichen Teil des Quartiers 3, welche direkt an den Wald angrenzt, wird nicht mit Gebäuden oder Überdachungen überbaut. Die Nutzung beschränkt sich auf Transport- und Verladearbeiten, als Abstellfläche für Container und Betriebsfahrzeuge sowie zur Lagerung von Schrott und Altfahrzeugen bis zur Verladung.

Eine Genehmigung auf Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 50 m für bauliche Anlagen auf 10,65 Meter vom 13.01.04 liegt vor.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelseinrichtungen im festgesetzten Gewerbegebiet nicht zugelassen sind. Einzelhandel kann zugelassen werden, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht.

Das Quartier 1 ist für die Nutzung als Wohnbebauung gemäß § 8 Abs.3 BauNVO für Betriebswohnung / -wohnhaus für den Betriebsleiter und Betriebsinhaber vorgesehen.

Sofern die gewerbliche Nutzung aufgegeben wird, entfällt auch die Anforderung für eine Betriebswohnung / -wohnhaus. Diese Wohnungen bzw. Wohnhäuser dürfen somit nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung weder selbstgenutzt noch an Fremde verkauft oder vermietet werden, da eine reine Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet unzulässig ist.

Das süd-östlich verlaufende Gebiet an den Quartieren ist für die ökologische Aufwertung der Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorgesehen und ist teilweise bereits gestaltet.

### **3.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Für das Gewerbegebiet wird die GRZ 0,8 festgesetzt.

Für das Quartier 1 ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig. Dabei darf der Drempel (Abstand zwischen der Oberkante (OK) der Rohbaudecke des 1. Vollgeschosses und der Schnittlinie zwischen der Außenkante der Außenwand mit der OK der Dachfläche) maximal 1,00 m hoch ausgeführt werden.

### **3.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Sie sind so angelegt, dass alle Baugrundstücke entsprechend den Planungszielen gut bebaubar sind.

Zur öffentlichen Landstraße ist ein Abstand von 20,00 m vorgesehen, welcher sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt.

Beim Zuschnitt der überschaubaren Grundstücksflächen waren insbesondere folgende Gesichtspunkte zu beachten:

1. Einhaltung eines ausreichenden Abstandes der Bebauung von den zu erhaltenden Gehölzen, zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
2. Erhaltung der wirksamen Straßenbegleitgrünstrukturen (Straßenfrontbegrünung) als Sichtbegrenzung.

Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Eine vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckte bauliche Veränderung, ggf. ein Ersatzbau an gleicher oder anderen Stelle wäre nach dem Bebauungsplan grundsätzlich möglich. Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorhandenen Nebengebäude langfristig erhalten bleiben können.

### **3.5. Bauweise**

Im Quartier 1 und 3 wird keine Bauweise festgesetzt.

Für das Quartier 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Wegen der besonderen Anordnung der Baukörper, im Zuge der Nutzung, wird für das Quartier 2 die Länge der Gebäude auf 70,00 m begrenzt. Damit wird einer Zersplitterung der Bebauung in Einzelgebäuden entgegen gewirkt. Eine erhöhte Übersichtlichkeit ist damit gewährleistet.

### **3.6. Hauptfirstrichtung**

Im Bereich des Quartiers 3 ist die Firstrichtung des Bestand-Hauptgebäudes so, dass das Gebäude traufständig errichtet wurde. Die Bestands-Nebengebäude weisen unterschiedliche Firstrichtungen, entsprechend der Nutzung, auf.

In Anlehnung an das Quartier 3 wird im Quartier 2, der Bereich der zukünftigen Lagerhalle und des Hochregallagers, die Firstrichtung parallel zur Straße vorgegeben.  
Im Quartier 1 können die Gebäude sowohl trauf- als auch giebelständig errichtet werden.  
Die Beschränkung der Festsetzung auf die Hauptfirstrichtung ermöglicht, dass Nebengebäude eine andere Firstrichtung als das Hauptgebäude einnehmen können.

### 3.7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Im Plangebiet soll die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen unmittelbar auf den Grundstücken selbst realisiert werden. Auf die Festsetzung von diesbezüglichen Flächen wird verzichtet, da diese auch ohne derartige Planfestsetzungen errichtet werden können.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Ausgeschlossen werden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen allerdings auf den Baugrundstücken gelegenen Flächen für Anpflanzungen. Die Anordnung dieser Anlagen richtet sich nach den Baugrenzen.

Eine Ausnahme bildet die Ausweisung von Stellplätzen für das Personal auf dem Quartier 3 und der Stellplätze für den Besucherverkehr des Quartiers 2 und 3.

Die Stellplätze an der Landesstraße sind schräg angeordnet. Damit wird eine Störung des Werkverkehrs ausgeschlossen.

Dieser Stellplatzregelung wurde bereits von der Kreisverwaltung Kreisstraßenmeisterei im Schreiben vom 13.05.1993 gegenüber dem Bauverwaltungsamt und durch das Straßenbauamt Schwerin mit Schreiben vom 24.03.1993 zugestimmt.

### 3.8. Äußere Gestaltung

Der Bebauungsplan beschränkt sich bezüglich der äußeren Gestaltung auf die Punkte, deren Regelung durch Festsetzung notwendig, aber auch ausreichend sind, der örtlichen Situation und der Lage des Plangebietes in angemessener Weise entsprechen.

Im Planungsgebiet sind **Satteldächer** mit symmetrischer Dachneigung und **Halbschalendächer** für Hauptgebäude zugelassen. Bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 10 % der Gebäudegrundfläche und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen (Pultdächer und Flachdächer) zulässig.

Für die Dachneigung werden keine Forderungen erhoben, diese sind entsprechend dem verwendeten Bedachungsmaterial zu wählen.

**Dachbegrünungen** sind bei Garagen und Carports einschließlich Abstellräume zugelassen, da sie günstige Auswirkungen auf das Kleinklima bewirken.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als **Einfriedungen** entweder maximal 2,00 m hohe Drahtgeflechtzäune oder maximal 1,00 m hohe Natursteinmauern oder Holzzäune mit senkrechter Belattung zulässig (die Bezugshöhen sind zu messen ab Fahrbahnoberkante vor dem Baugrundstück). Die Bezugshöhe für die Gebäude ist die zu schaffende Geländehöhe, welche höher als die Fahrbahnoberkante sein darf.

Im Bereich der Quartiere 2 und 3 ist eine Kombination mit Nadelbäumen zulässig.

Die **Außenhaut** der Gebäude und Garagen im **Quartier 1** sind nur in rotem Verblendmauerwerk, in Sichtfachwerkkonstruktionen und in heller Putzstruktur auszuführen. Giebeldreiecke, können mit Holz verkleidet werden. Carports sollen auch als Holzkonstruktionen zulässig sein.

Die **Außenhaut** der Gebäude und Garagen im **Quartier 2 und 3**, können als farblich behandelte Putzflächen und in Trapezblechflächen ohne Farbfestlegungen ausgeführt werden.

Im **Quartier 1** sind die **Dächer** mit Pfannen in dunklem Farbton zu decken. Bei den Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 10 % der Gebäudegrundfläche sind auch andere Dachmaterialien (z.B. Glasdächer bei Wintergärten oder Dachbegrünungen) möglich.

**Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze** in Quartier 1 sollen so angelegt werden, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens weitgehend gewährleistet bleibt. Der Boden kann so vor unnötiger Versiegelung geschützt werden. Die PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind daher aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf maximal 0,50 betragen.

Im Quartier 2 und 3 sind an die Dächer bezüglich des Bedachungsmaterials und -farbe keine Forderungen gestellt.

**Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze** im Quartier 2 und 3 sollen so angelegt werden, dass die Wasserdurchlässigkeit des Belages weitgehend gewährleistet ist. Die PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind daher aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

## 4. Erschließung und verkehrliche Anbindung

---

### 4.1. Verkehrskonzept

Im Punkt 3.1. der Begründung wurde bereits auf wesentliche Bindungen und Planungsprämissen hingewiesen.

Dem Bebauungsplan liegt folgendes Erschließungskonzept zugrunde:

- **Zufahrten**

Die Zufahrten in das Plangebiet erfolgen von der Landstraße L 07.

Das Gebiet wird über die Einfahrten von der Weselsdorfer Straße im nord-östlichen Gebiet (Bestand) und von der Weselsdorfer Straße im süd-westlichen Gebiet (Wiederherstellung) vorgesehen.

Die neue Anbindung bietet eine Trennung von Schwerlast- und Kundenverkehr. Die Auffahrmöglichkeit aus Richtung Weselsdorf wird aus Gründen der Unübersichtlichkeit und verkehrsbedingtes Halten des Schwerlastverkehrs nicht zugestimmt. Es besteht nur aus Richtung Warlow die Auffahrmöglichkeit. Eine entsprechende Ausschilderung hat zu erfolgen. Die Fahrbahnmarkierungen sind bereits vorhanden.

Die Sichtdreiecke gemäß RAS-K 1 werden nicht von Bauflächen überstrichen.

- **Straßen**

Die Erschließungsstraße im Süd-Westen wird auf dem Flurkartenweg wieder errichtet. Die Auslegung erfolgt für Schwerlastverkehr mit Gegenverkehr. Die Straße ist eine Privatstraße gemäß § 9 (1) Nr.: 11 BauGB mit öffentlicher Nutzung.

Der mindestens 5,50 m breite Fahrstreifen wird mit einer Grünfläche, ohne separaten Fußweg, errichtet. Die Grünfläche wird zusätzlich festgesetzt, da der Bestand an Großgrün an der Landstraße beschränkt ist.

Der Verlauf und Aufbau der Erschließungsstraße ist für dreiachsige Schwerlastfahrzeuge ausgelegt. Zusätzliche Grundstückszufahrten aus dem Quartier 1 des Plangebietes werden sich auf eine maximale Breite von 5,00 m beschränken.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass alle Grundstücke über die geplanten Zufahrten durch die Müllabfuhr direkt angefahren werden können.

### 4.2. Verkehrsaufkommen

Die Zufahrten werden in den morgendlichen Spitzenstunden durch die Mitarbeiter ca. 5 PKW und im Tagesverlauf durch den geringen Besucherverkehr (ca. 10 PKW p.d.) und die unregelmäßigen An- und Abfahrten von Schrott (ca. 2 LKW p.d.) frequentiert.

Es wird davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen durch die vorhandene Landstraße aufgenommen werden kann.

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1. Schmutz- und Regenwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus der bestehenden Bebauung wird in einer abflusslosen Auffanggrube gesammelt und durch den Zweckverband entsorgt. Dazu liegt die Genehmigung der Wasserwirtschaftsdirektion Küste Flussbereich Ludwigslust vom 12.12.1990 vor.

Eine Befreiung des ZkWAL von der Abwasserbeseitigungspflicht ( Verpflichtung, das auf den Grundstücken der Gemeinde anfallende Abwasser zu beseitigen und zu diesem Zwecke öffentliche Abwasseranlagen zu errichten) ist bisher nicht erfolgt.

Es ist vorgesehen die Auffanggrube, auf Grund des geringen Abwasseranfalles aus dem Sozialbereich, weiterhin zu belassen. Bei Erhöhung der Abwasserkapazitäten ist die Kapazität zu erhöhen, Kleinkläranlagen sind wegen hohem Schichtenwasserstand (ca. 1,00 m u. OFG) nicht möglich.

Das Quartier 1 ist höher gelegen hier ist der Schichtenwasserstand (ca. 4,00 m u. OFG) niedriger als in den Quartieren 2 und 3. Deshalb ist die Errichtung einer separaten Kleinkläranlage, gemäß Kleinkläranlagen - Verwaltungsvorschrift durch Erlass des UMI vom November 2002, möglich und vorzusehen.

- Das kontaminierte Abwasser ist über eine Abscheideranlage mit Koaleszenzstufe der Vorflut zuzuleiten. Der bestehende Anschluss an die Regenentwässerung (Betonrohranlage DN 300) aus der Ortslage Warlow ist weiterhin zu nutzen. Die Genehmigung des Straßenbaulastträgers ist dafür einzuholen.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet lassen die Versickerung des Regenwassers in den zu erwartenden Mengen nicht zu. Deshalb ist eine Ableitung der unverschmutzten Niederschläge über ein Regenwasserrückhaltebecken, das als Löschwasserteich ausgebildet wird, in den Vorfluter (welcher in die Rögnitz mündet) vorgesehen.

### 5.2. Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (Versorgungsträger WEMAG ) und Telekommunikation wird durch die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze und -einrichtungen erfolgen.

Zu der 20 kV Freileitung der WEMAG, südlich des Baugebietes, sind alle Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 1998 und der DIN 0211 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 zu beachten. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlage ist die WEMAG vorher zu konsultieren.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit mit einer Hausbrunnenanlage.

Der Anschluss des Baugebietes an das öffentliche Versorgungsnetz ist vorzusehen und beim Zweckverband (ZkWAL) von Herrn Gerd Mikosch beantragt.

Die Bereitschaft zum Hauswasseranschluss wurde durch den Zweckverband (ZkWAL) mit Schreiben vom 17.06.1998 bekundet.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft eine TW – Versorgungsleitung PE NW 150 und PE NW 50, in welcher ggf. auch ein U-Hydrant zu Löschzwecken eingebaut werden kann.

Auch für diesen U-Hydranten besteht eine Bereitschaftserklärung seitens des ZkWAL, nach Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz des Zweckverbandes (ZkWAL).

### 5.3. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Landkreises über Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die Standplätze sollten nach Möglichkeit von der öffentlichen Straße nicht direkt einsehbar sein.

Die Zu- und Abfahrten in das Plangebiet sind für Müllfahrzeuge befahrbar. Für Wertstoffcontainer werden im Gebiet keine Flächen vorgehalten. Hierfür sind die vorhandenen Sammelstellen im Ort zu benutzen. Gewerbeabfälle sind gesondert zu erfassen und zu entsorgen.

## 6. Umweltverträglichkeit

---

Entsprechend § 3 a bis 3 e Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG - Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990, BGBl. I S. 205, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001, BGBl. I S. 1950) war zu prüfen, ob für die Bauleitplanung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Als bauplanungsrechtliches Vorhaben werden nicht die Größen- oder Leistungswerte aus Nr. 18 der Anlage 1 des UVPG erreicht oder überschritten, eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 3 c UVPG war nicht erforderlich, eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.

Entsprechend Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei der vorhandenen nach BImSchG genehmigungspflichtigen Anlage um ein Vorhaben entsprechend Nr. 8.7.2 Spalte 2 („Errichtung und Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, ausgenommen die zeitweilige Lagerung – bis zum Einsammeln – auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen nach Nr. 8.8, mit einer Gesamtfläche von 1.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 15.000 m<sup>2</sup> oder einer Gesamtkapazität von 1.500 t Eisen oder Nichteisenschrotten oder mehr).

Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Änderung der vorhandenen nach BImSchG genehmigungspflichtigen Anlage begründet. Bei einer Änderung der Anlage (z.B. Erweiterung der Lagerkapazitäten), *sofern es sich um eine wesentliche Änderung handelt*, ist die erforderliche Genehmigung durch ein Genehmigungsverfahren gemäß § 16 BImSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens sind die Belange des UVPG zu berücksichtigen. Entsprechend § 3 a UVPG prüft die Genehmigungsbehörde nach Antragstellung, ggf. nach der Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 3 c UVPG, ob für die geplante Änderung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

## 7. Grünflächen, Anpflanzungen und Eingriffsregelungen

---

### 7.1. Grünflächen

Im Bebauungsgebiet werden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

### 7.2. Erhaltung von Anpflanzungen

Die nord-östliche Bebauungsplangrenze besteht aus einem ca. 5 m breiten Gehölzstreifen aus Birken und Eschen unterschiedlicher Altersstruktur. Das gesamte gegenwärtig eingezäunte Gebiet wird durch einen zweizeiligen Gehölzstreifen aus Nadelbäumen bis zu 4 m Höhe eingerahmt. Im Zuge der vergangenen Baumaßnahmen wurden, mit Schreiben des STAUN Parchim vom 07.03.1994, 0,80 ha mit Ahorn und Stieleiche, auf einem Teil der östlichen Bebauungsgebietsgrenze, aus dem Jahre 1993 als Ausgleichsfläche akzeptiert.

Nahezu alle Gehölzstrukturen werden als zu erhalten festgesetzt. Ausnahmen, bilden die der zu schaffenden Zu- und Abfahrt und der Freiblickbereich des Quartiers 1.

Bei Abgang der Laubbaumgehölze ist gleichwertiger Ersatz im Planungsgebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz für, je 40 cm begonnenen Stammumfang des betreffenden Baumes, gemessen in 1m Höhe, ist ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Bestehende Einzelbäume an der Landstraße sind bis auf eine Eiche zu erhalten.

### 7.3. Neuanpflanzungen

Neue Einzelbäume sollen im Straßenraum der neu zu schaffenden Zufahrtstraße und auf den bereitgestellten Bebauungsplangrenzflächen angepflanzt werden. Dabei sind Bäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, der Sorte Esche (*Fraxinus excelsior*) und Zitterpappel (*Populus tremula*) entsprechend der anstehenden Bodenverhältnisse zu wählen.

Begrünungen von Gebäuden sind nicht vorgesehen.

Je angefangene 500 qm versiegelte Grundstücksfläche ist, in Anbetracht der bereits erfolgten Anpflanzungen, mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Kronenbereich ist als Vegetationsfläche vorzuhalten.

#### **7.4. Fläche für Entwicklungsmaßnahmen**

Wie bereits erwähnt, wird in nord-östlicher Grenze (Übergang zur freien Landschaft) eine Fläche für Anpflanzungen vorgesehen. Ziel ist hier, neue Bäume zu pflanzen und den Übergang zur freien Landschaft fließend zu gestalten, d.h. die restlichen Flächen der Sukzession zu überlassen.

#### **7.5. Eingriffsregelung**

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 1a Baugesetzbuch). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbstgemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die aufgezeigten Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sind als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die wesentlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Die Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer eng an der geplanten Bebauung orientierten Grundflächenzahl.
- die Sicherung wertvoller Gehölzstrukturen,
- die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher,
- die Versickerung des gering belasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken soweit möglich,
- die Entwicklung einer Maßnahmenfläche mit der Realisierung der bereits angeführten Festsetzungen haben das Ziel, ein Landschaftsfenster zu schaffen und damit das Einbinden des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen.

### **8. Altlasten**

Anhaltspunkte für eine Belastung der überplanten Fläche mit Altlasten irgendwelcher Art sind dem Antragsteller nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen sind dann mit den zuständigen Behörden im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub sollte in solch einem Fall bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag sowie Austrägen in den Untergrund geschützt, zur Abfuhr bereitgestellt werden. Die Fachgerechte Entsorgung ist mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz und Natur Schwerin und mit dem Landrat des Landkreises Ludwigslust abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

## 9. Immissionsschutz

---

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Aus dem Plangebiet dürfen durch Verwehungen oder Verschleppungen keine Verunreinigungen, z.B. durch PKW- oder LKW-Reifen, auf den öffentlichen Grund gelangen. Geeignete Maßnahmen sind vorzusehen.

Der gesamte Bereich des Plangebietes einschließlich des Fahrzeugverkehrs ist so zu betreiben, dass an der nächsten Wohnbebauung die Lärmimmissionswerte nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau tags von 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten werden.

## 10. Denkmalschutz

---

Im ausgewiesenen Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch können jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden.

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG)

## 11. Kosten

---

Die Kosten, welche im Zuge der Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen entstehen, werden durch den Vorhabensträger Herrn Mikosch entrichten. Über die Höhe der Kosten können zu diesem Zeitpunkt noch keine Aussagen getroffen werden.

Warlow, den 16.04.2004

  
Bürgermeister

