

**Bebauungsplan „An den Wiesen“,
der Gemeinde Warlow**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 „An den Wiesen“,

SATZUNGSEXEMPLAR

**ausgearbeitet:
Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe Kollwitz Straße 27
19288 Ludwigslust**

**mit Erfüllung der Maßgaben und Auflagen aus der
Genehmigung vom 27.11.2008**

	Seite
1.0. Lage des Baugebietes	3
2.0. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2.1. Kartengrundlage	3
2.2. Rechtsgrundlagen	3
3.0. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
3.1. Raumordnung und Landesplanung	4
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.3. Bisherige Bauleitplanung in der Gemeinde Warlow	4
3.4. Situation in der Gemeinde Warlow	4
4.0. Standort	5
4.1. Geographische Lage	5
4.2. Geologie und Hydrogeologie	5
4.3. Nutzungsbeschränkungen	5
4.4. Denkmalschutz	6
5.0. Erschließung	6
5.1. Allgemeines	6
5.2. Verkehrsflächen	7
5.3. Versorgung und Entsorgung	7
5.3.1. Trinkwasserversorgung	7
5.3.2. Gasversorgung	7
5.3.3. Schmutzwasserbeseitigung	8
5.3.4. Löschwasserbereitstellung	8
5.3.5. Regenwasserentsorgung	8
5.3.6. Müllentsorgung	9
5.3.7. Energieversorgung	9
5.3.8. Fernmeldeversorgung	9
6.0. Abfallentsorgung	10
6.1. Altlastenkataster	10
6.2. Abfallentsorgung im Sinne des Bodenschutzes	11
7.0. Immissions- und Klimaschutz	11
8.0. Liegenschaften des Landes	11
9.0. Umweltschutz / Eingriffs- u. Ausgleichsregelung	11
10.0. Städtebauliche Gestaltung	12
10.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
10.2. Bauweise	12
10.3. Gestalterische Festsetzungen	13
10.3.1. Sockelhöhe	13
10.3.2. Drempe und Drempehöhe	13
10.3.3. Dachneigung und Dachformen	13
10.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
10.3.5. Außenwandflächen	13
10.3.6. Ordnungswidrigkeiten	14
11.0. Flächengliederung	14
12.0. Umweltbericht	14
Anlage: Grünordnungsplan (GOP)	

1.0. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „An den Wiesen“ der Gemeinde Warlow befindet sich nördlich des Gemeindezentrums.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im NORDEN durch Ackerflächen und Grünland
- im SÜDEN durch die Bebauung im Lüblower Weg
- im OSTEN durch Ackerflächen und Grünland
- im WESTEN durch Ackerflächen und Grünland

Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 51/11 und 57/5 der Flur 3 der Gemarkung Warlow..

Der Bebauungsplan umfasst einen Gesamtbereich von ca. 2, 2877 Hektar.

2.0. Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung der Planzeichnung diente eine Umringvermessung im Maßstab 1 : 500 auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 3840 durch das Vermessungsbüro Grüning in Kummer.

2.2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) , zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I.S.3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)
- Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04. 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

3.0. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An den Wiesen“ gemäß § 1 Absatz 3 in Verbindung mit den § 2 Absatz 1 und § 8 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Warlow am 13.04.2007 beschlossen.

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm WESTMECKLENBURG gehört die Gemeinde Warlow zum strukturschwachen ländlichen Raum im Einzugsbereich des Mittelzentrums LUDWIGSLUST.

„Die besonders strukturschwachen Teile der Ländlichen Räume sind in ihrer wirtschaftlichen und *infrastrukturellen Entwicklung* in verstärktem Maße zu fördern. Damit sollen einem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt und eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.“ (RROP Seite 21 Pkt.1.2.2.) Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde vorab über das Planungsbüro von der Planungsabsicht der Gemeinde informiert.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warlow verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde hat sich in ihrer Planungshoheit entschlossen, diesen Bebauungsplan ohne die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu beschließen, da nach § 8 Absatz 2, Satz 2 Baugesetzbuch dieser Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung für die künftige Wohnbebauung (Eigenentwicklung) im Ort zu gewährleisten. Aus diesem Grunde erstellt die Gemeinde Warlow einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB), da dringende Gründe für die Eigenentwicklung (Schaffung von Wohnbauflächen) hierfür vorliegen.

3.3. Bisherige Bauleitplanung in der Gemeinde Warlow

Ein Bebauungsplan Nr. 1 „An der Weselsdorfer Straße“ (Autoverwertung) ist mit Wirkung vom 30. Dezember 2005 rechtskräftig.

Ein Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet an der Rosenstraße“ befindet sich in der Aufstellung.

3.4. Situation in der Gemeinde Warlow und Notwendigkeit der Gebietsplanung

Die Gemeinde Warlow gehört zum Amt Ludwigslust-Land mit Sitz in 19288 Ludwigslust, Wöbbeliner Straße 5. Die Entfernung der Gemeinde zum Verwaltungsstandort beträgt ca. 10 Kilometer.

In den letzten 15 Jahren erfolgte eine Bautätigkeit sowohl im Neubau von Eigenheimen vor allem im Bereich des Lüblower Weges sowie gleichzeitig bei der Renovierung und Instandhaltung alter Gebäudesubstanzen im Ort. Somit konnte die Einwohnerzahl seit 1990 im wesentlichen stabil gehalten werden.

Einwohnerentwicklung :

	03.10.1990	31.12.1998	31.12.2005	31.12.2006
Einwohner (Anzahl)	502	497	503	512

4.0. Standort**4.1. Geographische Lage**

Das Bebauungsgebiet „An den Wiesen“ liegt im nördlichen Teil der Gemeinde und rundet das Gebiet im Lüblower Weg ab. Die genauen Grenzen sind aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2. Geologie und Hydrogeologie

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) mitgeteilt, dass im Plangebiet ein Grundwasserflurabstand von größer als 5 – 10 m vorhanden ist. Der Grundwasserleiter befindet sich ungespannt in einem Lockergestein und ist gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Er besteht aus Sand-Rosterde und Sand-Podsole. Die Sande sind erosionsgefährdet und haben ein geringes Wasserhaltevermögen. In einem Bodengutachten, erstellt mit Datum vom 04.09.2007 im Auftrage des ZkWAL wurde jedoch festgestellt, dass sich das Grundwasser bereits in einer Tiefe von 0,75 m bis 1,40 m befindet (siehe auch Punkt 5.3.3. dieser Begründung).

4.3. Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus **geologischer und hydrogeologischer** Sicht liegen aus gegenwärtiger Standortkenntnis nicht vor.

Aus Gründen des **Naturschutzes** liegen außer dem Schutz der vorhandenen Bäume im Bereich des Lüblower Weges keine weiteren Einschränkungen vor. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzel-funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitions-bergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet befindet sich **Gewässer II. Ordnung** (Nr. 76009 – siehe Planzeichnung) .Gemäß § 81 Abs. 1 Landeswassergesetz ist am Gewässer II.Ordnung ein 7 m breiter Schutzstreifen jeweils landseits der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für verrohrte Gewässer.

Gemäß § 82 Landeswassergesetz ist die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter oberirdischen Gewässern bei der zuständigen Wasserbehörde rechtzeitig zwecks wasserwirtschaftlicher Entscheidung vorher anzuzeigen. Die Stellungnahmen des Wasser- und Bodenverbandes sind der Anzeige beizufügen. Für Zufahrten und Einfriedungen im Bereich des 7 – m Schutzstreifens im nördlichen Bereich des Plangebietes ist deshalb ein dementsprechender Antrag an die Untere Wasserbehörde zu stellen.

Auf Antrag des Wasser- und Bodenverbandes ist die Umverlegung des Gewässers II. Ordnung im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt. Die erforderliche Genehmigung wurde hierfür von der Unteren Wasserbehörde am 25.06.2008 erteilt.

Waldflächen sind vom Plangebiet nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich **Aufnahmepunkte (AP)**. Es ist keine Sicherung notwendig, da diese durch ihre Koordinaten wieder herstellbar sind.

Bodenordnungsverfahren: Die Gemeinde Warlow befindet sich im Bodenordnungsverfahren. Der Teil des Lüblower Weges, der sich im Planbereich des Bebauungsplanes befindet, ist im Rahmen des ländlichen Wegebaues nicht förderfähig.

4.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine **Bau- und Bodendenkmale**. Im Rahmen der Erdarbeiten können aber jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Aus diesem Grunde ist zu berücksichtigen:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde 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 und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren können.

5.0. Erschließung

5.1. Allgemeines

Gemäß Kataster- und Vermessungsgesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVO-BI. M-V S. 390) ist das Kataster und Vermessungsamt des Landkreises Ludwigslust vier Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

5.2. Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohngebietes „An den Wiesen“ erfolgt über eine Gemeindestraße vom Lüblower Weg (siehe Planzeichnung). Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind vom Plangebiet nicht betroffen. Die öffentlichen Grünflächen am Lüblower Weg dürfen für je eine Auffahrt je Grundstück unterbrochen werden.

5.3. Versorgung und Entsorgung

5.3.1. Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Warlow ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZkWAL) Ludwigslust. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aber von den Brunnenanlagen der Stadtwerke Ludwigslust – Grabow in Techentin. Das Plangebiet kann an das Versorgungsnetz im Bereich des Lüblower Weges angeschlossen werden.

Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Netzerweiterung, da die bestehende Versorgungsleitung lediglich bis an die Flurstücke 57/4 und 51/9 verlegt wurde (südliche Begrenzung des Plangebietes).

Die erforderlichen Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig von der Gemeinde mit dem ZkWAL zu klären.

Das Bepflanzen von Flächen unter denen sich Trinkwasserleitungen befinden, ist nur in einem Abstand von mindestens 2,50 zwischen dem Baumstamm und der Trinkwasserleitung gestattet. Besondere Hinweise hierzu sind im Arbeitsblatt GW 125 und RAS –LP 4 enthalten.

5.3.2. Gasversorgung

Die Gemeinde Warlow ist an das zentrale Netz der Erdgasversorgung durch E-ON / Hansegas angeschlossen. Die Versorgung weiterer Abnehmer im Bereich der Gemeinde ist unter wirtschaftlichen Voraussetzungen möglich.

Für die Durchführung von Planungs- /Bauvorhaben sind folgende Forderungen/ Hinweise der E-ON / Hansegas GmbH zu beachten:

Keine Überbauung von Gasleitungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer in direkten Kreuzungsbereichen. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regel – werk geforderten Mindestabstände / Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch Baumaßnahmen nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen / Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

5.3.3. Schmutzwasserbeseitigung

Die Gemeinde Warlow ist auch in Fragen der Schmutzwasserbeseitigung Mitglied des ZkWAL Ludwigslust. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in der Gemeinde gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des ZkWAL dezentral.

Der Zweckverband Ludwigslust hat mit Datum vom 26.09.2007 einen Antrag auf Befreiung von der Schmutzwasserbeseitigungspflicht an die untere Wasserbehörde beim Landkreis Ludwigslust gestellt. Dies betrifft alle Grundstücke der Gemeinde Warlow. Den Antragsunterlagen ist ein Bodengutachten aus dem Jahre 2007 beigelegt, indem festgestellt wurde, dass im Planbereich des Bebauungsplanes (Aufschluß Nr.5) der Grundwasserstand bei einer Tiefe von 0,75 m bis 1,40 m liegt und eine Versickerung nur bedingt möglich ist (siehe Tabelle Bodengutachten Aufschluß Nr. 5).

Das Bodengutachten liegt der Verfahrensakte bei.

In einem gesonderten Plangenehmigungsverfahren bei der unteren Wasserbehörde stellte die Gemeinde Warlow deshalb am 02.06.08 einen Antrag zur Herstellung einer Vorflutleitung zum Gewässer II. Ordnung Nr. 76009. Diese Vorflutleitung soll dann das vollbiologisch gereinigte Abwasser aus dem südlichen Bereich des Plangebietes aufnehmen und dem Gewässer II. Ordnung zuführen. Die Plangenehmigung hierzu erfolgte mit Bescheid vom 15.09.2008. Gleichzeitig erfolgte mit diesem Bescheid die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in das Gewässer. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird das gereinigte Schmutzwasser aus den vollbiologischen Kleinkläranlagen in die vorhandenen Schächte des neu umverlegten Gewässers II. Ordnung (siehe Planzeichnung) eingeleitet. Dies wurde mit Schreiben des Wasser- und Bodenverbandes vom 11.07.08 mit Ergänzung vom 14.04.2009 bestätigt, sowie die Umverlegung des Gewässers mit Bescheid vom 25.06.2008 durch die Untere Wasserbehörde genehmigt.

5.3.4. Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist in einem Allgemeinen Wohngebiet durch die Gemeinde eine Löschwasserbereitstellung von 800 Liter pro Min. über 2 Stunden zu sichern. Eine Branderstbekämpfung ist durch Tankfahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten. Danach ist unverzüglich auf andere Wasserentnahmestellen, wie z. B. Bohrbrunnen und natürliche Gewässer auszuweichen.

Das Trinkwassernetz in der Gemeinde Warlow ist für eine Löschwasserversorgung nicht ausreichend dimensioniert, so dass es zu Störungen in der Trinkwasserversorgung kommen kann. Da in einem Umkreis von 300 m keine weitere Löschwasserentnahmestelle vorhanden ist, ist mit dem Bau weiterer Eigenheime im Bereich des Lüblower Weges bzw. an der Einmündung zur Ludwigsluster Straße ein Flachspiegelbrunnen zu errichten. Der Bau des Bohrbrunnens ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

5.3.5. Regenwasserentsorgung

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Das Niederschlagswasser von der öffentlichen Straße ist in den seitlichen Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in Gewässer II. Ordnung ist nicht vorgesehen.

5.3.6. Müllentsorgung

Mit der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung das Vertrauen, dass die Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Die Entsorgung erfolgen durch die im Landkreis Ludwigslust zuständigen Entsorgungsunternehmen TES und SWR. Hierbei ist zu beachten:

- die Standort- / Stellplatzwahl für benötigte Großbehälter (MGB) sollte nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen,
- das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein
- die Straßenführung sollte eine maschinelle Reinigung zulassen,
- es werden Nutzfahrzeuge und andere Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26 t eingesetzt,
- als Entsorgungsbehältnisse kommen MGB 120 l, 240 l und 1100 l sowie Container in einer Größenordnung von 2 bis 40 Kubikmeter zum Einsatz.

5.3.7. Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz der WEMAG AG Schwerin. Die Anschriften der neu anzuschließenden Kunden sind bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen. Die Gehwegbeleuchtung soll der der Ortslage Warlow im bereits bebauten Bereich des Lüblower Weges angepasst werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume und ist rechtzeitig mit der Erschließungsplanung, mindestens sieben Monate vor Baubeginn der WEMAG AG mitzuteilen. Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der WEMAG stellen. Die Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen sind unbedingt einzuhalten.

5.3.8. Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Warlow ist mit dem Ortsnetz an das Telefonnetz überörtlich im Bereich PICHER (038751) angeschlossen. Die Deutsche Telekom soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, damit Leitungstrassen in den öffentlichen Verkehrsräumen vorgesehen werden können. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20 in 19370 Parchim so früh wie möglich angezeigt wird.

6.0. Abfallentsorgung

6.1. Altlastenkataster

Das Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M – V, Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/ Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind an dem betreffenden Standort keine altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten dennoch Auffälligkeiten auf, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche des Bodens oder Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

6.2. Abfallentsorgung im Sinne des Bodenschutzes

Nach § 1a Abfallgesetz sind Abfälle zu vermeiden, zu vermindern bzw. zu verwerten. Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Aufbereitungsanlagen zuzuleiten. Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien gelagert werden.

Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

Im Rahmen des geplanten Baugeschehens sind unbelastete Bodenaushebungen einer Wiederverwendung in der Gemeinde zuzuführen, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sind zu berücksichtigen:

1. Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – (LAGA, Stand 06.11.1997) zu beachten.
Es ist nachweislich nur unbelastetes Material (Zuordnungswert – Z – O) zu verwenden. Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl.I.T.I.Nr. 36 S.1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte-Z-O der LAGA einzuhalten.
2. Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über eine Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
3. Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVO-BI. MV 1995,Nr. 15, S.376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

7.0.Immissions- und Klimaschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig ist. Jedoch sind in der Gemarkung Warlow folgende BImSch- Anlagen bekannt:

- Rinderstallanlagen des Landwirtschaftsbetriebes am Ortseingang aus Richtung Ludwigslust

Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungen auszugehen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß der Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: Allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB (A) , nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A). Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o.g. Richtwerte tags um 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

8.0.Liegenschaften des Landes

Im Plangebiet sind keine Liegenschaften des Landes Mecklenburg- Vorpommern vorhanden.

9.0. Umweltschutz / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt zu vermeiden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist mittels einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage zur Begründung) ein erforderlicher Ausgleich , im Plangebiet selbst ,zu schaffen (außerhalb des Plangebietes sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.) Vorgesehen sind:

1. Anpflanzung einer Allee bzw. Baumreihe
Als Ausgleich für die Versiegelung, zur optischen Auflockerung des Plangebietes, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Gestaltung und Gliederung des Plangebietes sind am Lüblower Weg (Fläche II) gem. Planzeichnung 22 Stck. Winterlinden (*Tilia cordata* "Ranchow") Hochstamm 16-18 cm STU zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
2. Anpflanzung von Einzelbäumen
Als Ausgleich für die Versiegelung sowie zur Gestaltung und Kleinklimaverbesserung sind auf allen Grundstücken durch die Grundstückseigentümer mindestens zwei heimische, standortgerechte Laubbäume (STU 16-18 cm oder Obstbäume (Hochstamm STU 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Arten wie im GOP vorgeschlagen.

3. Bepflanzung eines vorhandenen Walles am nördwestlichen Bebauungsrand
Zum Ausgleich der Versiegelung und zur naturnahen Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft wird der sich nördlichwestlich im Plangebiet befindliche Wall (Fläche III) mit der zu bepflanzenden Fläche von 814 m² Landschaftsrasen angesät und mit Heister- und Strauchgruppen bepflanzt. Durch die Maßnahme wird neben der Bodenbefestigung auch die Erhöhung der Strukturvielfalt erreicht. Pflanzqualität: Heister Höhe 150-175 cm, Sträucher Höhe 80-100 cm
4. Anpflanzung von Hecken mit Überhältern
Im westlichen und östlichen Planbereich wird zur Verbesserung der klimatischen Situation im Wohngebiet und zur landschaftlichen Einbindung des B-Plangebietes eine jeweils 5 m breite Hecke (Fläche I) mit Überhältern gepflanzt. Die Hecken sollen nach Entwicklung das Siedlungs- und Landschaftsbild aufwerten, zur Lärminderung und Staubfilterung beitragen und als Windschutz dienen. Diese Flächen sind durch die Grundstückseigentümer selbst als zusätzlicher Ausgleich zu bepflanzen.

Hinweis: Bei der Planung von Baumpflanzungen im Bereich von öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920) ausreichend zu berücksichtigen, da mit dem Vorhandensein von unterirdischen Versorgungsleitungen zu rechnen ist.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Anlage zur Begründung).

10.0. Städtebauliche Gestaltung

10.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „An den Wiesen“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Bebauung erfolgt in offener eingeschossiger Bauweise (mit möglichem ausgebauten Dachgeschoß) und teilweise zweigeschossiger Bauweise für ca. 8 – 10 Wohneinheiten bei einer möglichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 bis 2.000 Quadratmeter.

Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,2 festgesetzt. Sie darf gemäß § 19 BauNVO für Garagen, Carports und weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

10.2. Bauweise

Für die zukünftige Bebauung im Plangebiet sind auf Grund der vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden ländlichen Struktur nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Doppelhäuser nur auf zwei benachbarten Grundstücken), so dass insgesamt 8 bis 10 WE nicht überschritten werden.

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind wie aus der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich, 10,00 bis 12,00 m von den Grundstücksgrenzen am Lüblower Weg entfernt.

Garagen, Carports und weitere Nebengebäude dürfen nicht vor die Bauflucht der Hauptnutzung treten. Auf den Grundstücken am Gewässer II Ordn. sind in einem Abstand von 7,00 m keine Hochbauten zulässig. Ausnahmen für untergeordnete bauliche Anlagen siehe Punkt 4.3. dieser Begründung.

10.3. Gestalterische Festsetzungen

Durch die Gemeinde wird keine gesonderte Gestaltungssatzung beschlossen, sondern die Festlegungen hierzu nachfolgend dargelegt.

10.3.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist bis maximal 1,00 Meter zulässig. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante vorhandener Straße und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

10.3.2. Drempel und Drempelhöhe

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 Meter.

10.3.3. Dachneigung und Dachformen

Für neu zu errichtende Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppel-Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 48 Grad zulässig. Bei Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden ist ein Flachdach zulässig.

10.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4/5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen (gemessen an der Traufe).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen wie z.B. Gesimsen, Dachrinnen und Erker.

10.3.5. Außenwandflächen

Außenwände sind mit Verblendsteinen in Ziegelformat als Putz oder teilweise als Holzverkleidung (z.B. der obere Teil der Giebelwände) herzustellen.

Eine Fassadengestaltung als Fachwerk ist zulässig. Holzblockhäuser sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

10.3.6. Ordnungswidrigkeiten

Bauherren, die gegen die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 10.3.1. bis 10.3.5. verstoßen, handeln ordnungswidrig. Der Verstoß kann gemäß Landesbauordnung (LBauO) M-V § 84 Abs. 3 mit einem Bußgeld geahndet werden. Kein Verstoß liegt vor, wenn eine Abweichung legitimierende Entscheidung nach § 67 LBauO M-V vorliegt.

11.0. Flächengliederung

- Bauflächen (WA)	ca. 18.047 m ²
- Verkehrsflächen (nachr. Übernahme)	ca. 800 m ²
- Grünflächen	ca. 3.700 m ²
- Grabenfläche	ca. 330 m ²

Gesamtfläche: ca. 22.877 m²

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.07.2008 gebilligt.


Zimmermann
Bürgermeister

