

Bebauungsplan Nr. 3
„ Gewerbegebiet an der Rosenstraße „
der Gemeinde Warlow

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr.3
„ Gewerbegebiet an der Rosenstraße“

SATZUNGSEXEMPLAR

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

Planungsstand: November 2007

Inhaltsverzeichnis:

	Seite	
1.0.	Lage des Baugebietes	3
2.0.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2.1.	Kartenmaterial	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 und Notwendigkeit der Gebietsplanung	5
4.0.	Gewerbestandort an der Rosenstraße	5
4.1.	Geographische Lage	5
4.2.	Geologie und Hydrogeologie	5
5.0.	Nutzungsbeschränkungen	5
6.0.	Denkmalschutz	7
7.0.	Erschließung	8
7.1.	Allgemeines	8
7.2.	Verkehrsflächen	8
7.3.	Versorgung und Entsorgung	8
7.3.1.	Trinkwasserversorgung	8
7.3.2.	Gasversorgung	9
7.3.3.	Abwasserentsorgung	9
7.3.4.	Löschwasserbereitstellung	9
7.3.5.	Regenwasserentsorgung	10
7.3.6.	Müllentsorgung	10
7.3.7.	Energieversorgung	10
7.3.8.	Fernmeldeversorgung	10
8.0.	Abfallentsorgung	11
8.1.	Altlastenkataster	11
8.2.	Abfallentsorgung im Sinne des Bodenschutzes	11
9.0.	Liegenschaften des Landes	12
10.0.	Umweltschutz / Eingriffs- u. Ausgleichsregelung	12
10.1.	Umweltbericht	13
11.0.	Städtebauliche Gestaltung	14
11.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
11.2.	Trauf- und Firsthöhen	14
11.3.	Untergeordnete Nebengebäude sowie Werbeanlagen	14
12.0.	Flächengliederung	14
 Anlagen :		
13.0.	Umweltbericht	
14.0.	Grünordnungsplan (GOP)	

1.0. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 " Gewerbegebiet an der Rosenstraße" der Gemeinde Warlow befindet sich südwestlich der Gemeinde, unmittelbar an der Landesstraße L 07 in Richtung Kummer.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im NORDEN durch die Bebauung in der Rosenstraße
- im SÜDEN durch einen Graben (Gewässer II.Ordnung)
- im OSTEN durch die Landesstraße L 07
- im WESTEN durch Ackerland bzw. Wald

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 56/9 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 56/10 der Flur 4 Gemarkung Warlow.

Der Bebauungsplan umfasst einen Gesamtbereich von ca. 1,8887 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)

3.0. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet an der Rosenstraße“ 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.)

„ Neben der Ansiedlungsförderung kommt hier der Bestandspflege bereits ansässiger Industriezweige eine besondere Bedeutung zu. Das betrifft besonders die Betriebe der metallverarbeitenden Industrie. Die noch vorhandenen Bestände an Ausrüstungen und baulichen Anlagen sowie die Flächen und Erschließungssysteme sind einer rationellen Weiternutzung zuzuführen, sofern sie sanierbar und entwicklungsfähig sind. Insbesondere gilt es, die Beschäftigung der noch vorhandenen qualifizierten Arbeitskräfte weiter zu sichern, um so den wirtschaftlichen Verlusten für die Region durch die weitere Abwanderung vor allem junger qualifizierter Arbeitskräfte entgegenzuwirken.“ (RROP S. 79, zu 1)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde vorab über das Planungsbüro von der Planungsabsicht der Gemeinde informiert.

Dennoch erfolgt eine Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz MV.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warlow verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde hat sich in ihrer Planungshoheit dafür ausgesprochen, diesen Bebauungsplan ohne die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu beschließen, da nach § 8 Absatz 4, BauGB, dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan ausreicht um die städtebauliche Entwicklung in Sachen Gewerbeansiedlung bzw. Erhaltung von Gewerbe im Ort zu ordnen. Die vorzeitige Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist zwingend erforderlich um z.Zt. bestehendes Gewerbe im Ort zu behalten.

3.3. Bisherige Bauleitplanung in der Gemeinde Warlow

Mit Wirkung vom 30. Dezember 2005 ist der Bebauungsplan Nr. 1 „Autoverwertung an der Weselsdorferstraße“ rechtskräftig. Ein Bebauungsplan Nr. 2 für eine Wohnbebauung im Lüblower Weg 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 Verwaltungstandort beträgt ca. 10 Km.

Die Einwohnerentwicklung ist seit 1990 etwa konstant geblieben, da durch die Gemeinde gute Voraussetzungen für eine Lebensqualität und Arbeitsplätze im Ort gesorgt wurde.

Einwohnerentwicklung :

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

So gibt es in der Gemeinde Warlow eine ganze Reihe von Handwerksbetrieben, Gastronomie, Landwirtschaft und in der Metallverarbeitung einen Betrieb der Maschinen- und Anlagentechnik.

4.0. Gewerbestandort an der Rosenstraße

In der Gemeinde Warlow gibt es bereits einen metallverarbeitenden Betrieb, der sich aus produktionsbedingten Gründen erweitern muß. Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde entschlossen hierfür und für weiteres Gewerbe in dem Plangebiet einen vorzeitigen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen.

4.1. Geographische Lage

Das Bebauungsgebiet „ Gewerbegebiet an der Rosenstraße “ liegt im südwestlichen Teil der Gemeinde unmittelbar an der Ortsausfahrt in Richtung Kummer an der Landesstraße L 07.

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2. Geologie und Hydrogeologie

Im Monat Juni 2007 wurde durch die Firma IHU Stendal ein Bodengrundgutachten durchgeführt. Danach ist die Bebaubarkeit des Plangebietes gewährleistet. Der Grundwasserstand wurde mit 1,75 m unter Geländeoberkante festgestellt.

5.0. Nutzungsbeschränkungen

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

Aus Gründen des **Naturschutzes** liegen außer dem Schutz der vorhandenen Bäume an der östlichen Planungsgrenze an der Landesstraße L 07 sowie von Biotopen (BHB und BFX in der Fläche VI) sowie B 21 (Naturnahes Feldgehölz Kiefer) im südwestlichen Bereich unmittelbar an das Plangebiet auf dem Flurstück 56/9 angrenzend, keine weiteren Einschränkungen vor. Im Bereich des Biotops B 21, auch als Wald festgesetzt sind Einschränkungen (siehe Abschnitt Wald) erforderlich. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist das Plangebiet **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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein **Gewässer II. Ordnung** (Grenzgraben Nr.72). Gemäß § 81 Absatz 1 Landeswassergesetz ist am Gewässer II.Ordnung ein 7 m breiter Schutzstreifen jeweils landseits der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten (z.B. Hochbauten und Zäune). Durch das Gewässer erfolgt keine Beeinträchtigung des Plangebietes.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes (auf dem Flurstück 56/10 der Flur 4 Gemarkung Warlow befindet sich eine **Waldfläche** , die unmittelbar an das Flurstück 56/9 anschließt.

In der jetzigen Bauleitplanung wurde beachtet, dass gemäß § 20 Landeswaldgesetz M – V ein Abstand von 30 m zum Wald für bauliche Anlagen eingehalten wird. Ausnahmen werden nach § 2 der Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V vom 20. April 2005 (GVObI. Nr. 7 – 2005 S. 166) u.a. für Stellflächen , Nebengebäude gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen werden bis zu einem Abstand von 15,00 m durch die zuständige Forstbehörde zugestimmt.

Die Waldfläche ist über eine Zufahrt vom Gewerbegebiet auf kürzestem Wege zu erreichen. Dieses Geh- und Fahrrecht besteht sowohl für die Feuerwehr als auch für den Eigentümer des Waldes einschließlich der Forstbehörde (siehe Planzeichnung).

Immissions- und Klimaschutz: Im Plangebiet und im unmittelbaren Umkreis befinden sich keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Jedoch sind in der Gemeinde Warlow zwei Anlagen durch das STAUN genehmigt worden (Autoverwertung Mikosch und der Landwirtschaftsbetrieb Groß-Klußmann mit einer Anlage zum Halten von Rindern. Diese Anlagen haben Bestandschutz.

Gemäß § 8 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Blatt 1, Teil I, Ziffer 1.1. dürfen in Gewerbegebieten die Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) tags von 65 dB (A) und nachts von 55 bzw. 50 dB (A) nicht überschritten werden.

Der niedrige Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie diese Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten. Zwischenzeitlich wurde ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen, indem alle Forderungen der TA Lärm erfüllt wurden.

6.0. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich **keine Baudenkmale**. Gemäß den Aussagen der Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (*Stellungnahme des Landesamtes vom 15.05.2007, Az. 01-2-LWL/Warlow-03-01*) befinden sich in der südlichen Hälfte des Plangebietes (siehe Planzeichnung) **Bodendenkmale** (blau gekennzeichnet). Die blaue Kennzeichnung liegt über Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. nahe liegt.

Mit der Farbe blau gekennzeichnete Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Absatz 5 DSchG M-V, veröffentlicht im GVO Bl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S.12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen / Voruntersuchungen erhalten die Bauherren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Ludwigslust) bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in 19055 Schwerin.

Darüberhinaus können in derzeit nicht bekannten Flächen 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 eventuelle auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

7.0. Erschließung

7.1. 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.

7.2. Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Anbindung des „Gewerbegebietes an der Rosenstraße“ erfolgt über **zwei bereits vorhandene Zufahrten** von der Landesstraße L 07 am Ortsausgang Warlow in Richtung Kummer unter Beachtung des Bestandsschutzes der vorhandenen Bäume. Gemäß § 26 Absatz 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelten Zufahrten außerhalb einer nach § 5 Abs. 2 StrWG-MV festgesetzten Ortsdurchfahrt als Sondernutzung. Aus diesem Grunde ist im Zuge der Bauantragstellung gemäß § 22 StrWG-MV eine Erlaubnis des Trägers der Straßenbaulast, in diesem Fall des Straßenbauamtes des Landes MV zu beantragen. Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Schwerin erfolgen. Dazu sind straßenbauliche Detailunterlagen von einem fachkompetenden Büro erarbeiten zu lassen und dem Straßenbauamt Schwerin vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen. Im Vorfeld der Projektierung sind die technischen Parameter und die Knotengeometrie mit dem Dezernat Straßenbau des SBA abzustimmen. Gemäß Straßen- und Wegegesetz M-V werden in einem Abstand von 20,00 m von der Straßenkante keine Gebäude errichtet.

Innerhalb des Plangebietes erfolgen die Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden, Frei- und Lagerflächen sowie Stellplätzen auf Flächen mit Betonsteinpflaster.

7.3. Versorgung und Entsorgung

7.3.1. Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Warlow ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZkWAL) Ludwigslust, so dass hier die Wasserversorgungssatzung vom 07.02.2001 in der jeweils gültigen Fassung gilt. Damit unterliegen die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Trinkwasser verbraucht wird, dem Anschluß- und Benutzungszwang. Als Trinkwasser wird insbesondere der Wasserbedarf verstanden, der zur Nahrungsaufnahme und -zubereitung dient, sowie der Bedarf, der für Zwecke entnommen wird, für den die Qualitätsansprüche nach der Trinkwasserverordnung – TVO – EG-Norm oder WHO-Norm zu stellen sind. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein neuer Hausanschluß zu beantragen.

7.3.2. Gasversorgung

Die Gemeinde Warlow ist an das zentrale Netz der Erdgasversorgung durch E.ON Hanse AG 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 Hanse AG 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 Regelwerk 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 Auftrageschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

7.3.3. Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Warlow ist auch in Fragen der Abwasserbeseitigung Mitglied des ZkWAL Ludwigslust.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in der Gemeinde gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des ZkWAL dezentral. Für das geplante Objekt ist eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Versickerung des geklärten Abwassers vorgesehen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist hierzu vorher nachzuweisen.

7.3.4. Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung des Brandschutzes in einem Gewerbegebiet ist gemäß dem Regelwerk DVGW Arbeitsblatt 405 eine Bereitstellung von mindestens 1.600 Liter pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Da das Plangebiet außerhalb der Ortschaft Warlow liegt und Hydranten des Trinkwassernetzes nicht für eine Löschwasserversorgung vorgesehen sind ist für das Gewerbegebiet an der Rosenstraße ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von mindestens 300 Kubikmeter Löschwasser im Zuge der Baumaßnahmen zu errichten

In unmittelbarer Nähe zum Löschwasserbehälter wird eine Aufstellfläche für Feuerwehrlöschfahrzeuge befestigt. Der Löschwasserbehälter muß jederzeit von der Feuerwehr erreichbar sein.

Entsprechende Geh- und Fahrrechte sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger des Planungsgebietes.

7.3.5. Regenwasserentsorgung

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

7.3.6. 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 Abfall-Entsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Die Entsorgung erfolgt 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.

7.3.7. Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz der WEMAG AG Schwerin. 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. Gleichzeitig ist rechtzeitig ein Antrag auf Rückbau des vorhandenen Stromanschlusses (ehem. MTS-Gebäude) zu stellen. Das Versorgungskonzept mit Elektroenergie ist bei Bauantragstellung rechtzeitig mit der WEMAG AG zu koordinieren.

7.3.8. 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. Bei allen Tiefbauarbeiten ist darauf zu achten, dass Anlagen und Leitungen der Telekom nicht beschädigt werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20 in 19370 Parchim aktuelle Informationen einholen.

8.0. Abfallentsorgung

8.1. 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.

8.2. 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.

9.0. Liegenschaften des Landes

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

10.0. 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 ein erforderlicher Ausgleich, je nach Stand der Bebauung (Versiegelung) wenn möglich im Plangebiet selbst , zu schaffen. Vorgesehen sind gemäß dem Grünordnungsplan:

1. Festsetzung zum Erhalt von Bäumen

Die vorhandenen, festgesetzten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume und Standorte sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gleichartig zu ersetzen.

2. Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Als Ausgleich für den Verlust des vorhandenen Baumbestandes, den Eingriff in das Landschaftsbild und zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Gestaltung sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen I und II ein Hain mit mindestens 6 Stück (Fläche I) und 14 Stück (Fläche II) Eichen (Quercus robur) Hochstämme 16-18 cm STU anzulegen, zu pflegen und abgängige Pflanzen zu ersetzen.

Als Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung und zur Verbesserung des Mikroklimas ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche III ein Feldgehölz mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzarten lt.Vorschlagsliste des GOP): insgesamt 21 Bäume mit einem STU von 12-14 cm und in den Randbereichen, außer am östlichen Rand je 1,5 qm Fläche ein Strauch (Höhe 80 – 100 cm).

Der Erdwall, in der Planzeichnung mit Fläche IV gekennzeichnet, ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, zur Bodenbefestigung, als Sichtschutz und zur landschaftlichen Einbindung der Baukörper mit Strauch- und Heisterpflanzungen aus standortheimischen Gehölzarten (Gehölzarten lt. Vorschlagsliste des GOP), Strauch Höhe 80 – 100 cm, Heister Höhe 150 – 175 cm und je 1,5 qm Fläche pro Heister und Strauch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollen die Heisterpflanzungen nur auf der Wallkrone im Verhältnis 1 Heister zu 3 Sträuchern erfolgen.

Zur Abgrenzung des Plangebietes von der freien Landschaft als Ausgleich für die Versiegelung, als Sichtschutz, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Gestaltung ist auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche V eine Hecke mit mindestens drei Überhältern aus standortheimischen Baum- und Straucharten (Gehölzarten lt. Vorschlagsliste des GOP), Bäume STU 12-14 cm, Sträucher Höhe 80-100 cm , anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche VI wird als Ausgleich für die Versiegelung und für den Eingriff in das Landschaftsbild ein naturnaher Waldrandaufbau hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Es werden Straucharten mit Funktionen für den Natur- und Forstschutz gepflanzt. Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen, wobei höher wachsende Gehölze am Rande des Feldgehölzes westlich und niedriger wachsende Gehölze am Rande der Pflanzfläche gepflanzt werden sollen (Pflanzqualität Sträucher Höhe 60-80 cm, standortgerechte und einheimische Gehölze lt Vorschlagsliste des GOP).

Nachrichtliche Übernahme:

Schutz der vorhandenen Biotope und der Alleebäume

Die an der Landesstraße L 07 im Planbereich stehenden Alleebäume und die in der Planzeichnung ersichtlichen Biotope (BHB und BFX in der Fläche VI) stehen unter besonderem Schutz (§ 20 und 27 LNatG M-V).

Hinweis zum zusätzlichen Ausgleich außerhalb des Plangebietes:

Als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild und die Versiegelung wird das Kieferngehölz, welches südwestlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet (Fläche VII, Größe 0,7077 ha) durch gelenkte Sukzession in einen naturnahen Buchenwald umgebaut. Zur Schaffung geeigneter Lichtverhältnisse für den Unterwuchs muss eine Stammholzreduzierung vorgenommen werden. Diese soll über den Zeitraum von vier Jahren jährlich einmal durchgeführt werden, um die Standsicherheit des Bestandes nicht zu gefährden. Nicht standortgerechte Vegetation ist aus dem Gehölz zu entfernen. Nach 4 Jahren erfolgt eine Umpflanzung mit Buchen (*Fagus sylvatica*), Qualität : Forstware. Die Unterpflanzung ist mit einem Wildverbisschutzzaun zu sichern. Eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege sowie der Ersatz für Pflanzausfälle ist zu garantieren. Eigentümer der Waldfläche ist die Fa. Agrarprodukte Göhlen. In einer schriftlichen Erklärung wurde dass Einverständnis des Eigentümers zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf der o.g. Fläche (Gemarkung Warlow, Flur 4 Teilfläche aus dem Flurstück 56/10) erteilt.

10.1. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Gemäß Punkt 4 des Umweltberichtes ist die Gemeinde nach dem BauGB zu einem Monitoring der eingetretenen Umweltfolgen verpflichtet. Die hier angestrebte Überwachung setzt sich aus einer Prüfung Pflanzmaßnahmen im privaten und öffentlichen Bereich, und aus Datenabfragungen der zuständigen Fachbehörden zusammen. Die Ergebnisse des Monitorings sollen niedergeschrieben werden.

11.0. Städtebauliche Gestaltung

11.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „Gewerbegebiet an der Rosenstraße“ wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die geplante Bebauung erfolgt in abweichender Bauweise, um die Errichtung von Produktions- und Verarbeitungsgebäuden mit einer Länge bis zu 80 m möglich zu machen.

Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,8 festgesetzt. Sie darf gemäß § 19 BauNVO für Garagen, Carports und weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

11.2. Trauf- und Firsthöhen

Für die zukünftige Bebauung im Plangebiet sind Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 8,00 m und einer Firsthöhe von maximal 10,00 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt wird die Oberkante der Fahrbahn der anliegenden Landesstraße L 07 im Bereich der Einfahrten festgesetzt.

11.3. Untergeordnete Nebengebäude sowie Werbeanlagen

Weitere Nebengebäude wie z. B. überdachte Lagerplätze ohne ständig- bzw. zeitweisem Aufenthalt von Menschen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zur Firsthöhe zulässig.

12.0. Flächengliederung

Gewerbliche Fläche	ca. 13.704 m ²
Grünflächen	5.183 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche:	ca. 18.887 m ²

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.11.2007 gebilligt.

Warlow, den 16.11.2007

Zimmermann
Bürgermeister

