

# ***Bebauungsplan „ Gewerbegebiet an der Rosenstraße“ der Gemeinde Warlow***

## **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch ( BauGB)**

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchgeführt ( § 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, mit Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Geprüfter Planungsalternativen

zu erstellen.

### **1. Umweltbelange**

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „ Gewerbegebiet an der Rosenstraße“ :

<b>Belange der Umwelt</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Boden	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Versiegelung auf das notwendige Maß beschränken,
Berücksichtigung im B-Plan	Verkehrsflächen durch Pflasterung nur teilversiegelt Versiegelung erfolgt nur für die unbedingt notwendige Baufläche – keine Überschreitung der GRZ
Wasser	Schutz des Grundwassers und des Oberflächenwassers,
Berücksichtigung im B-Plan	teilweise Regenwasserversickerung über die belebte Bodenzone direkt auf dem Grundstück und durch Ableitung in ein Versickerungsbecken
Immissionsschutz	Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen ( Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im B-Plan	Anpflanzung von Hecken, Feldgehölzen, Eichenhaine und Anlage von naturnahen Waldrandflächen dadurch positive Beeinflussung der Luftqualität durch Feinstaubfilterung, Anlage und Bepflanzung eines Schutzwalles zur nächsten Wohnbebauung, Einhaltung der nach dem Schallschutzgutachten errechneten Werte

Natur- und Landschaftsschutz	Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Artenschutz, Schutz und Erhaltung von Lebensräumen, Erhaltung der Landschaft und ihres Erholungswertes
Berücksichtigung im B-Plan	Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Lage des B-Plangebietes im Anschluß an die vorhandene dörfliche Bebauung sowie Umnutzung vorhandener ehemaliger Wirtschaftsgebäude sowie Minderung durch Ausgleichsmaßnahmen direkt im Plangebiet Biotopverbesserung durch Anlage von Hecken mit Überhältern, Eichenhaine und von naturnahen Waldrandflächen und Waldumbau (Entstehung naturnaher Buchenwald durch Sukzession) unmittelbar am Plangebiet

---

## 2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit hatte während der Planung zweimal die Möglichkeit sich zum Planungsstand zu äußern (während der zwei öffentlichen Auslegungen der Planung in der Zeit vom 25.07.07 bis zum 28.08.07 sowie vom 15.10.07 bis zum 30.10.07)

Aus den Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
GE grenzt unzulässiger Weise an die Wohnbebauung in der Rosenstraße, andere Alternativen wurden nicht ausreichend geprüft	Gemeinde hat im Vorfeld alle Möglichkeiten für die Verlegung des metallverarbeitenden Betriebes aus der Ortslage heraus gewissenhaft geprüft und keinen anderen Standort in der Gemarkung für ausreichend befunden, alternativ wäre nur die Ansiedlung außerhalb des Gemeindegebietes gewesen, damit wären Arbeitsplätze in der Gemeinde verloren gegangen
Befürchtung vom Lärm- und Emissionsbelästigungen durch den metallverarbeitenden Betrieb	im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmschutzgutachten anfertigen lassen und Maßnahmen zur Minimierung festgelegt, durch zeitliche Festlegungen werden u.a. die geforderten Lärmschutzwerte zu Tageszeiten eingehalten ein Nachtbetrieb wurde ausgeschlossen,

---

---

der geplante Schutzwall stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, das Dorfbild wird gestört

in einem Umweltbericht wurde sich intensiv mit derartigen Beeinträchtigungen auseinandergesetzt und entsprechende Minimierungen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt

---

der geplante Radweg zwischen Warlow und Kummer wurde nicht berücksichtigt

der geplante Radweg verläuft an der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße und beeinflusst die Planung nicht

---

### 3. Behördenbeteiligungen

Die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. April 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** wurden nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige TÖB an der Planung beteiligt, in deren Abwägung der Entwurf für den Bebauungsplan erstellt wurde.

a) berücksichtigt wurden Stellungnahmen vom:

- Landkreis Ludwigslust vom 25.05.07
- STAUN Schwerin vom 23.05.07
- Straßenbauamt Schwerin vom 22.05.07
- Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust vom 15.05.07
- Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ Ludwigslust vom 22.05.07
- Deutschen Telekom AG, NL Stahnsdorf vom 21.05.07
- E.ON / Hansegas GmbH Bützow vom 25.04.07
- Landesamt für Denkmalpflege M-V vom 15.05.07
- Landesamt für Katastrophenschutz M-V vom 07.05.07
- Forstamt Ludwigslust vom 16.05.07

b) teilweise berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen  
keine

c) nicht berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen beteiligter Behörden und TÖB die keine Bedenken und Anregungen zur Planung hatten:

- Amt für Landwirtschaft Wittenburg vom 03.05.07
- LUNG Güstrow vom 04.05.07
- Amt für Arbeitsschutz Schwerin vom 03.05.07
- Bergamt Stralsund vom 08.05.07
- der Stadt Ludwigslust vom 23.05.07
- der Gemeinde Picher vom 29.05.07
- der Gemeinde Lüblow vom 24.04.07

d) folgende am Verfahren beteiligte Behörden und TÖB haben keine Stellungnahme abgegeben:

- WEMAG AG Schwerin
- SITA-SWR Entsorgungs GmbH Ludwigslust
- Finanzamt Hagenow
- Gemeinde Kummer

Im Rahmen der **1. öffentlichen Auslegung** vom 25. Juli 2007 bis zum 28. August 2007 wurden die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 06. Juli 2007 über die öffentliche Auslegung schriftlich informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Während der 1. öffentlichen Auslegung wurden nachfolgend aufgeführte Behörden und TÖB an der Planung beteiligt. Im Rahmen der Abwägung am 14.09.07 dieser Stellungnahmen wurden die vorgebrachten Anregungen geprüft und in die Planung eingearbeitet:

a) berücksichtigt wurden Anregungen aus folgenden Stellungnahmen:

- Landkreis Ludwigslust vom 28.08.07
- STAUN Schwerin vom 06.08.07
- Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ Ludwigslust vom 09.07.07
- WEMAG AG Schwerin vom 07.08.07
- Amt für Landwirtschaft Wittenburg vom 19.07.07
- Forstamt Ludwigslust vom 12.07.07 und 26.07.07
- LUNG Güstrow vom 16.08.07

b) teilweise berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen

keine

c) nicht berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen beteiligter Behörden und TÖB die keine Bedenken oder Anregungen zur Planung hatten:

- Straßenbauamt Schwerin vom 23.07.07
- ZkWAL Ludwigslust vom 16.07.07
- Deutsche Telekom AG, NL Stahnsdorf vom 03.09.07
- E.ON / Hansegas AG Bützow vom 12.07.07
- Landesamt für Denkmalpflege M-V vom 19.07.07
- Bergamt Stralsund vom 20.07.07
- Verbundnetz Gas AG Leipzig vom 18.07.07

d) folgende am Verfahren beteiligte betroffene Behörden und TÖB haben keine bzw. keine erneute Stellungnahme abgegeben:

- SITA / SWR- Entsorgungs GmbH Ludwigslust
- Finanzamt Hagenow
- Landesamt für Katastrophenschutz M-V
- Landesamt für Soziales und Gesundheit (Gewerbeaufsichtsamt) Schwerin
- Gemeinde Kummer
- Gemeinde Picher

Aufgrund von Änderungen in der Planung erfolgte eine **zweite verkürzte Auslegung** in der Zeit vom 15. Oktober 2007 bis zum 30. Oktober 2007. Mit Schreiben vom 02.10.07 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über diese zweite öffentliche Auslegung schriftlich informiert und zu einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der hierzu erfolgten Abwägung am 16. November 2007 wurden die vorgebrachten Anregungen wie folgt geprüft:

- a) berücksichtigt wurden Anregungen aus folgenden Stellungnahmen:
  - Landkreis Ludwigslust vom 29.10.07
  - Forstamt Ludwigslust vom 17.10.07
  
- b) teilweise berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen:

keine
  
- c) nicht berücksichtigt wurden folgende Stellungnahmen betroffener Behörden und TÖB die keine Bedenken und Anregungen zur Planung hatten:
  - STAUN Schwerin vom 24.10.07
  - ZkWAL Ludwigslust vom 09.10.07
  - WEMAG AG Schwerin vom 25.10.07
  - Deutsche Telekom AG NL Stahnsdorf vom 25.10.07
  - E.ON / Hansegas Bützow vom 05.10.07
  - Landesamt für Denkmalpflege M-V vom 09.10.07
  - Amt für Landwirtschaft Wittenburg vom 24.10.07
  - Bergamt Stralsund vom 25.10.07
  - Verbundnetz Gas AG Leipzig vom 15.10.07
  - Stadt Ludwigslust vom 17.10.07
  - Gemeinde Lüblow vom 02.10.07
  
- d) folgende am Verfahren beteiligte Behörden, TÖB und Nachbargemeinden haben keine bzw. keine erneute Stellungnahme abgegeben:
  - Straßenbauamt Schwerin
  - Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ Ludwigslust
  - SITA /SWR Entsorgungs GmbH Ludwigslust
  - Finanzamt Hagenow
  - Landesamt für Katastrophenschutz MV (Munitionsbergungsdienst)
  - LUNG Güstrow
  - Gewerbeaufsichtsamt Schwerin
  - Gemeinde Kummer
  - Gemeinde Picher

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Stellungnahmen eingegangen, welche Anregungen und Hinweise zum Planungsinhalt vorgebracht haben. Dabei werden alle eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie den zwei öffentlichen Auslegungen der Planung berücksichtigt.

Stellungnahme / Anregung	Art und Weise der Berücksichtigung
Hinweise zu Bodendenkmalen im Plangebiet	Hinweis wurde in der Planung beachtet und das Bodendenkmal nachrichtlich übernommen
durch den Landkreis (Bauleitplanung) wurden Hinweise zur Planzeichnung und zur Begründung vorgetragen	alle Hinweise zu planungsrechtlichen und baurechtlichen Fragen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt und in die Planzeichnung sowie der Begründung eingearbeitet
Forderung nach einem Lärmgutachten zwecks Einhaltung der TA-Lärm unter Berücksichtigung des Schutzes der angrenzenden dörflichen Wohnbebauung	ein Lärmgutachten wurden in Auftrag gegeben und die erforderlichen Daten in der weiteren Planung berücksichtigt, hierzu erfolgten zusätzlich Abstimmungen mit dem künftigen Investor und dessen Architekten
Anpassung des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes an die Satzung inclusive Begründung dazu	der Umweltbericht und der Grünordnungsplan wurden in Übereinstimmung gebracht und bis zum Satzungsentwurf abgestimmt
Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens erbringen zur Niederschlagswasserbeseitigung	Hinweis wurde in die Planung aufgenommen und ein Bodengutachten in Vorbereitung des Bauantrages erstellen lassen, somit ist der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erbracht worden
Hinweise zum Straßen- und Wegegesetz des Landes M-V und zur Regelung der Grundstücksauffahrten an der Landesstraße	Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und Abstimmungen hierzu mit dem SBA Schwerin durchgeführt
Hinweise zur Waldabstandsverordnung MV und zum Schutz des angrenzenden Waldes, welcher als Biotop kartiert ist, Waldabstandsflächen rechts-eindeutig regeln da die Forstbehörde bereits im B-Plan konkrete Festlegungen treffen muß	Hinweise wurden in die Planung aufgenommen und die Waldabstände bei der Planung beachtet, hierzu erfolgten ebenfalls Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde dessen Zustimmung vorliegt
Bedenken zur Eingriffsregelung außerhalb des Bebauungsplanes ( ursprünglich zusätzlich im B-Plangebiet Wohnen der Gemeinde Warlow)	Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde im Grünordnungsplan und im B- Plan überarbeitet und eindeutig im Plangebiet selbst und in der angrenzenden Waldfläche festgesetzt, somit entfällt der ursprünglich geplante Ausgleich im B-Plan Wohnen

#### 4. Planungsalternativen

Die Ausweisung dieses Plangebietes dient der Erweiterung des in der Gemeinde in der jetzigen Ortslage ansässigen metallverarbeitenden Betriebes. Eine Erweiterung am jetzigen Standort und in anderen Teilen der Gemeinde war bzw. ist nicht möglich. Hierzu wurden alternativ andere Standorte nicht gefunden, mit der Ausnahme dass der vorhandene Betrieb in einen anderen Standort außerhalb der Gemeinde wechseln müsste.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die Gemeinde hat sich auch im Rahmen der Abwägung damit auseinandergesetzt, ob der einfache Bebauungsplan das richtige Instrument der Bauleitplanung für die Erweiterung des metallverarbeitenden Betriebes darstellt. Dabei wurden die Vor- und Nachteile der Planungsinstrumente gegenübergestellt.

Daraus ergab sich die Weiterführung des Planverfahrens als einfachen Bebauungsplan, denn bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre eine kurzfristige Reaktion auf technologische oder wirtschaftliche Bedürfnisse des Betriebsablaufes ohne bauliche bzw. planerische Veränderungen nicht möglich gewesen.

Im Verfahren des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass zum einen die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den dazugehörigen Festlegungen zur Erweiterung des metallverarbeitenden Betriebes gerecht wird und zum anderen die Gemeinde aber Festlegungen getroffen hat, welche bestimmte Nutzungen, die nicht gewollt sind, ausgeschlossen werden.

Warlow, den 15.05.2008

  
Zimmermann  
Bürgermeister

