

Beratung und Beschlussfassung über die Satzung der Gemeinde Warlow zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Braudscher Weg" hier: Entwurf- und Auslegung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeitung:</i> Melanie Adler	<i>Datum</i> 10.10.2022 <i>Antragsteller:</i>
------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Warlow (Entscheidung)	18.10.2022	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warlow hat mit Beschluss vom 21.05.2019 die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Braudscher Weg“ beschlossen. Planungsziel der 1. Änderung ist die Anpassung redaktioneller Angaben (Geltungsbereich, Planzeichenerklärung), die Festsetzung von Ausschlusskriterien für eine vorderseitige Bebauung, die Festsetzungen zu den Auffahrten der Baugrundstücke sowie die Änderung der Baugrenzen am äußeren Rand der Baufelder.

Das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Braudscher Weg“ der Gemeinde Warlow berührt nicht die Grundzüge der Planung und wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die Gemeinde Warlow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Braudscher Weg“ wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Beschlussantrag

1. Für den Bebauungsplan Nr. 4 „Braudscher Weg“ der Gemeinde Warlow soll die 1. Änderung aufgestellt werden. Die Gebietsabgrenzung ist deckungsgleich mit der Ursprungsplanung und kann dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
 - Festsetzung von Ausschlusskriterien für eine vorderseitige Bebauung
 - Festsetzung zu den Auffahrten der Baugrundstücke
 - Änderungen der Baugrenzen am äußeren Rand der Baufelder
 - redaktionelle Ergänzungen/ Anpassungen (Geltungsbereich, Planzeichenerklärung)

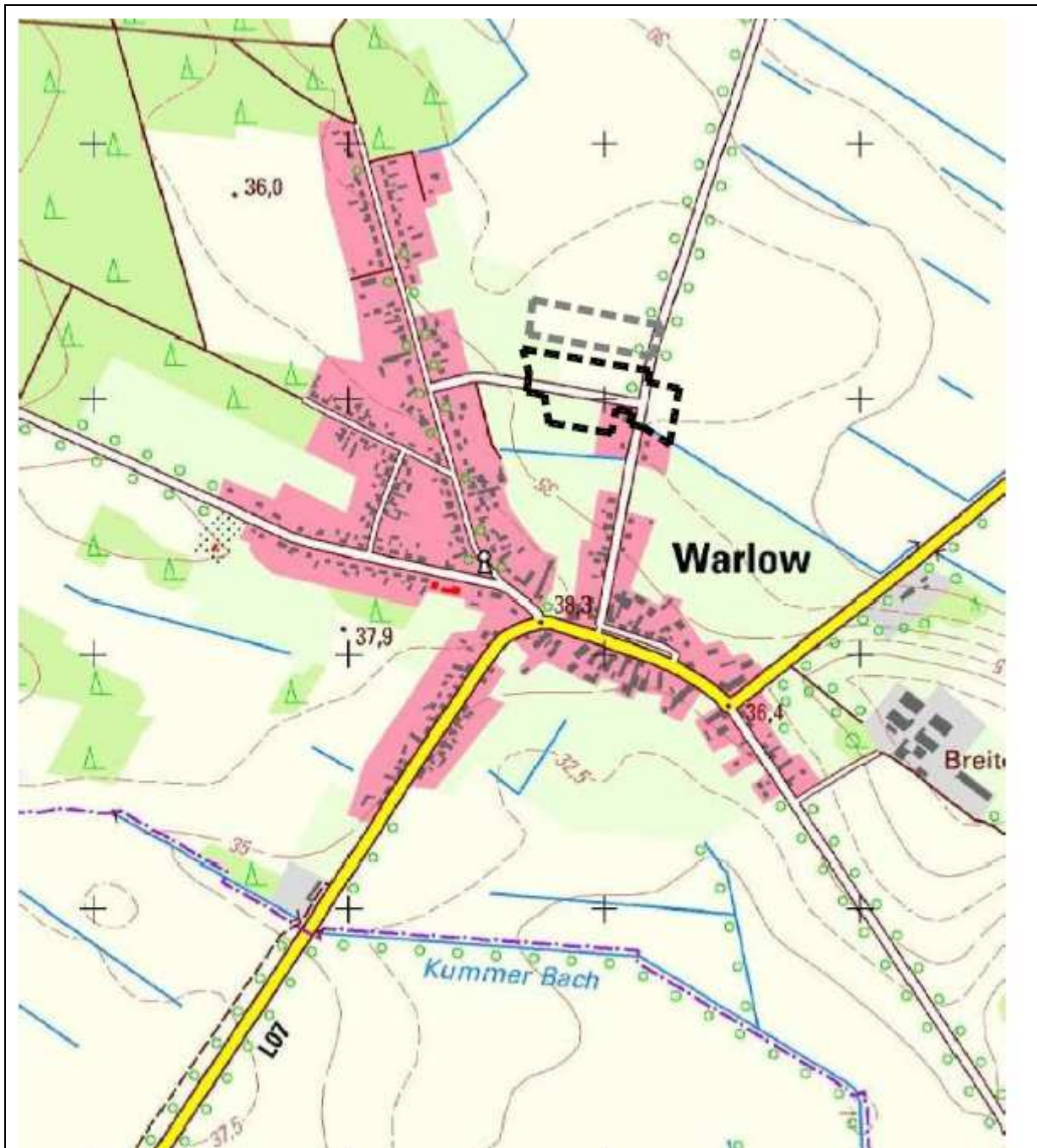
3. Die Gemeinde Warlow billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Braudscher Weg“ sowie den Entwurf der dazugehörigen Begründung.
4. Mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Braudscher Weg“ soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
5. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Entwurf 1AE aktuell (öffentlich)
2	Begründung 1AE BPlan (öffentlich)

GEMEINDE WARLOW



1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "Braudscher Weg"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stand

Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Entwurf

	Seite
1.0 Lage des Baugebietes	3
2.0 Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2.1 Kartengrundlage	3
2.2 Rechtsgrundlage	3
3.0 Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
3.1 Raumordnung und Landesplanung	3
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.3 Bisherige Bauleitplanung der Gemeinde	4
3.4 Situation in der Gemeinde	4
4.0 Standort	4
4.1 Geographische Lage	4
4.2 Geologie und Hydrologie	4
4.3 Nutzungseinschränkungen	4
4.4 Denkmalschutz	5
5.0 Erschließung	5
5.1 Allgemeines	5
5.2 Verkehrsflächen	5
5.3 Versorgung und Entsorgung	5
5.3.1 Trinkwasserversorgung	6
5.3.2 Gasversorgung	6
5.3.3 Schmutzwasserbeseitigung	6
5.3.4 Löschwasserbereitstellung	6
5.3.5 Regenwasserentsorgung	7
5.3.6 Müllentsorgung	7
5.3.7 Energieversorgung	7
5.3.8 Fernmeldeversorgung	7
5.3.9 Breitbandversorgung	7
6.0 Abfallentsorgung	8
6.1 Altlastenkataster	8
6.2 Abfallentsorgung im Sinne des Bodenschutzes	8
7.0 Immissions- und Klimaschutz	8
8.0 Liegenschaften des Landes	8
9.0 Umweltschutz / Eingriffs- u. Ausgleichsregelung	9
10.0 Städtebauliche Gestaltung	9
10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
10.2 Bauweise	9
10.3 Gestalterische Festsetzungen	9
10.3.1 Sockelhöhe	9
10.3.2 Drempele und Drempelehöhe	10
10.3.3 Dachneigung und Dachformen	10
10.3.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	10
10.3.5 Außenwandflächen	10
10.3.6 Ordnungswidrigkeiten	10
11.0. Flächengliederung	10
Baugrundaufschlüsse	Anlage 1

Planzeichnung Entwurf

1.0 Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 " Braudscher Weg" der Gemeinde Warlow befindet sich nördlich des Gemeindezentrums.

Der Geltungsbereich wird begrenzt :

- im Norden durch Ackerflächen
- 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 501 550 und 687 der Flur 2 der Gemarkung Warlow. Der Bebauungsplan umfasst einen Gesamtbereich von ca. 2,5648 Hektar.

2.0 Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung der Planzeichnung diente ein durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD Vermessung und Geoinformation bereitgestellter digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Gemarkung Warlow vom 26.09.2017.

2.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1S.2414) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)

Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590).

3.0 Gründe der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Warlow will mit ersten Änderung festsetzen, dass:

1. der öffentliche Grünstreifen am Braudschen Weg und am Lüblower Weg in begründeten Ausnahmeweise auf Antrag auch für eine zweite Zufahrt unterbrochen werden kann.
2. die Bauflucht der Nebenanlagen nicht vor die Bauflucht der Hauptnutzung treten darf.
3. der privat Grünstreifen an der nördlichen, östlichen und südlichen Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entfällt und als Baufläche ausgewiesen werden soll.
4. In dem vor genannten Bereich soll der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze 3,0 m betragen.

Weitere Änderungen erfolgen im Zuge diese 1. Änderung nicht. Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen. Der ursprünglichen Begründung sind keine weiteren Aussagen hinzugefügt

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

"Die ländlichen Räume sollen unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kultureller Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschaft- und Lebensräume so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. ... In strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotentiale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet." (RREP WM-LVO M-V Seite 27 Pkt.3.1.1.)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 verfolgt die Gemeinde im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 2 eine Abrundung der Ortslage und will ebenso dem nachgewiesenen erhöhten Eigenbedarf an Wohnbaufläche gerecht werden. Wie schon unter Pkt. 3.0 erwähnt stehen die vorhandenen Wohnbauflächen in Privateigentum. Das Planvorhaben ist mit somit mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zur Innenentwicklung vereinbar.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde vorab von der Planungsab-sicht der Gemeinde informiert.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Warlow verfügt über eine rechtskräftige "Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes". Über einen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde Warlow nicht. Die Gemeinde hat sich daher in ihrer Planungshoheit entschlossen, diesen Bebauungs-

plan 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 beabsichtigt die Gemeinde Warlow für das Gebiet "Braudscher Weg" einen Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, da dringende Gründe für die Eigenentwicklung (Schaffung von Wohnbauflächen) hierfür vorliegen.

3.3 Bisherige Bauleitplanung in der Gemeinde Warlow

Nachfolgende Bebauungspläne in der Gemeinde sind rechtskräftig:

Bebauungsplan Nr. 1 "An der Weselsdorfer Straße" (Autoverwertung)	rechtskräftig seit 30.12.2005.
Bebauungsplan Nr. 2 "An den Wiesen" (Wohnbebauung)	rechtskräftig seit 27.11.2006.
Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet an der Rosenstraße"	rechtskräftig seit 02.06.2008.
Bebauungsplan Nr. 4 "Braudscher Weg"	rechtskräftig seit 02.06.2008.

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, der Park- und der Rosenstraße, sowie gleichzeitig bei der Renovierung und Instandhaltung alter Gebäudesubstanzen im Ort. In den letzten Jahren ist die Bautätigkeit und auch die Einwohnerzahl zurückgegangen, da die vorhandenen Bauplätze nahezu erschöpft waren bzw. in privater Hand sind und dadurch oft keine Verkaufseinigung zu Stande kam. Somit ist die Einwohnerzahl durch die Abwanderung junger Menschen zurück gegangen.

Einwohnerentwicklung :

Stichtag:	31.12.1990	31.12.2002	31.12.2011	31.12.2015
Einwohner (Anzahl)	500	516	523	477

4.0 Standort

4.1 Geographische Lage

Das Bebauungsgebiet "Braudscher Weg" liegt im nördlichen Teil der Gemeinde und rundet das Gebiet zwischen Lüblower Weg und Lindenallee ab. Die genauen Grenzen sind aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2 Geologie und Hydrogeologie

Wie aus der Topographischen Karte 1 : 10.000 ersichtlich ist, liegt die natürliche Geländeoberfläche im geplanten Baubereich in Warlow, bei ca. 34 - 36 m über NN.

Nach der Geologischen Übersichtskarte, M 1 : 500.000, der an der Oberfläche auftretenden Bildungen sind um Warlow glazifluviale Ablagerungen des Saale- Komplexes vorherrschend, die aus fein- bis grobkörnige Sanden des Warthestadium bestehen. Darunter ist örtlich begrenzt das Vorhandensein von Geschiebelehm oder Geschiebemergel möglich.

Aus der Geologischen Übersichtskarte, M 1 : 500.000, des Grundwasserfließgeschehens ist ersichtlich, dass Warlow südlich der Hauptgrundwasserscheide Mecklenburgs liegt und somit zum Einzugsgebiet der Elbe (Nordsee) gehört. In der weiteren Unterteilung der unterirdischen Einzugsgebiete 2. Ordnung gehört das Gebiet zum Einzugsgebiet Nr. 12 im Flussgebiet der Sude. Hauptvorfluter des Gebietes ist die Rögnitz. Darüber hinaus gibt es in dem Gebiet Ent- und Bewässerungsgräben, deren Zu- und Abflüsse und Wasserstände in Abhängigkeit von den Anforderungen der Landwirtschaft künstlich geregelt werden.

Die natürliche Grundwasseroberfläche liegt im Gebiet Warlow bei ca. 25 bis 30 m über NN..

Im Zuge der Planaufstellung ist im Oktober 2017 ein Bodengutachten durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH Friedrichmoor erstellt worden, um detailliertere Aussagen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten zu treffen. Das Gutachten liegt vor und kann in vollem Umfang in den Amtsräumen des Amtes Ludwigslust- Land eingesehen werden. Als Auszug liegen die Baugrundaufschlüsse diesen Erläuterungen als Anlage 1 bei.

4.3 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus geologischer und hydrogeologischer Sicht liegen aus der 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 nach gegenwärtigem Kenntnisstand 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 kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde 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.

Im Plangebiet befindet sich Gewässer 2. Ordnung (Nr. 76009 und 760009/3 -siehe Planzeichnung) Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind an Gewässern 2. Ordnung beidseitig Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 5 m 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 zuständigen Wasser- und Bodenverbandes sind der Anzeige beizufügen. Für Zufahrten und Einfriedungen im Bereich des 5 -m Schutzstreifens im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist deshalb ein dementsprechender Antrag beim FD Natur- und Umweltschutz, FG Wasser und Boden zu stellen.

Die nördlich und südlich des Braudschen Weges gelegenen Bauflächen des Plangebietes sind von umfangreichen Dränagen mit Saugern und Sammlern (Drängebiet A4) durchzogen. Das Drängebiet reicht beidseitig bis an den Braudschen Weg heran. Im Zuge der Plandurchführung müssen Teile der Dränung aufgegeben werden. Es ist aber dringend notwendig die verbleibende Dränung in Betrieb zu halten. Dazu wird das Gewässer 2. Ordnung Nr. 76009/3 zur "Abfangung" der Sauger und Sammler umverlegt. Das Gewässer verläuft dann nördlich und außerhalb des B- Plangebietes (s.a. Planzeichnung Teil A). Die Planung zur Umverlegung erfolgt gemeinsam mit der Erschließungsplanung für das B- Plangebiet.

Waldflächen sind vom Plangebiet nicht betroffen. Ggfs. sind im Plangebiet Aufnahmepunkte (AP) vorhanden. Es ist keine Sicherung notwendig, da diese durch ihre Koordinaten wieder herstellbar sind.

Südlich und nördlich des Braudschen Weges sind durch die Gemeinde aus gestalterischen Erwägungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung vorgesehen, um dem Anspruch von Warlow als mehr als hundertjährigem "Lindendorf" auch hier gerecht zu werden.

Bodenordnungsverfahren: Die Gemeinde Warlow befindet sich in einem abgeschlossenem Bodenordnungsverfahren. Der Teil des Braudschen- und Lüblower Weges, der sich im Planbereich des Bebauungsplanes befindet, ist im Rahmen des ländlichen Wegebaues aber 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:

- a. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG der FD Bauordnung, SG Denkmalschutz 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.
- b. Der Beginn der Erdarbeiten ist der FD Bauordnung, SG Denkmalschutz 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 Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVBl. M-V 2010 S. 713) ist die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich bei Erschließungsarbeiten zu informieren, sollten Gefährdungen von Vermessungs- und Grenzmarken erkennbar sein.

5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohngebietes "Braudscher Weg" erfolgt über eine Gemeindestraße vom Lüblower Weg (siehe Planzeichnung). Die Erschließungsstraße ist entsprechend den Vorgaben der RAS 06 für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge auszulegen.

Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sind vom Plangebiet nicht betroffen. Die öffentlichen Grünflächen am Braudschen und Lüblower Weg dürfen für je eine Auffahrt je Grundstück unterbrochen werden.

5.3 Versorgung und Entsorgung

Die Gemeinde ist bestrebt im Zuge der Erschließung des Baugebietes alle Vorteile einer koordinierten Erschließung auszunutzen und die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen in einem "Stufengraben" durchzuführen. Dazu soll zeitgleich mit der B- Planaufstellung die Erschließungsplanung erstellt werden und mit den Ver- und Entsorgern dementsprechende Abstimmungsgespräche geführt werden.

5.3.1 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Warlow ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL). Das Plangebiet könnte im Bereich des Braudschen-/ Lüblower Weges an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Netzerweiterung, da die bestehende Versorgungsleitung lediglich bis an die Flurstücke 500 und 691 verlegt wurde. Diese liegen an der südliche Begrenzung des Plangebietes "Braudscher Weg". Die erforderlichen Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig von der Gemeinde mit dem ZkWAL zu klären und abzustimmen.

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 DVGW- Arbeitsblatt GW 125 und RAS -LP 4 enthalten. Das Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der FGSV ist zu berücksichtigen. Bei Überwachungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten an Versorgungsleitungen und/oder dem Zubehör kann auf etwaige vorhandene Anpflanzungen und Anlagen im Schutzstreifen bzw. unmittelbar über der Leitung keine Rücksicht genommen werden.

5.3.2 Gasversorgung

Die Gemeinde Warlow ist an das zentrale Netz der Erdgasversorgung durch HanseWerk AG angeschlossen. Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Für die Durchführung von Planungs- /Bauvorhaben sind folgende Forderungen/ Hinweise der HanseWerk AG zu beachten:

- a. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- b. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Straßenkreuzungsbereich.
- c. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- d. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- e. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- f. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- g. Eventuell notwendige Umverlegungen/ Änderungen/Sicherungen/Trennungen bedürfen einer gesonderten Klärung.
- h. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

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 hat beim FD Natur- und Umweltschutz, SG Wasserwirtschaft des Landkreise Ludwigslust- Parchim einen Antrag auf unbefristete Befreiung von der Schmutzwasserbeseitigungspflicht gestellt. Dies betrifft alle Grundstücke der Gemeinde Warlow. Somit werden auch künftig alle neu zu erschließenden Grundstücke über biologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben dezentral zu entsorgen sein.

Wie aus den beiliegenden Baugrundaufschlüssen aus 10/2017 (Anlage 1) ersichtlich ist, ist auf Grund des sehr hohen Grundwasserstandes eine Versickerung des geklärten häuslichen Schmutzwassers nicht möglich. Daher soll das geklärte Schmutzwasser aus den Kleinkläranlagen in einer gemeindeeigenen Leitung gesammelt werden und südlich des Braudschen Weges in das Gewässer 2. Ordnung Nr. 76009/3 eingeleitet werden. Die notwendigen Anträge werde im Zuge der Erschließungsplanung gestellt.

5.3.4 Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist in einem Allgemeinen Wohngebiet durch die Gemeinde eine Löschwasserbereitstellung von 800 Liter/min über 2 Stunden zu sichern.

Eine Branderstbekämpfung ist durch Tankfahrzeuge der Feuerwehr bzw. über Hydranten aus denen kurzzeitig bis 96 m³/h (1600 l/mim) entnommen werden können zu gewährleisten. Danach ist unverzüglich auf andere Wasserentnahmestellen, wie z. B. Bohrbrunnen und natürliche Gewässer auszuweichen. Durch den ZkWAL erfolgt keine Löschwasservorhaltung, da das Trinkwassernetz in der Gemeinde Warlow nicht ausreichend für eine Löschwasserversorgung dimensioniert ist, so dass es zu Schäden an der Trinkwasserversorgung bzw. zu Beeinträchtigungen der Trinkwasserqualität kommen kann.

Da in einem Umkreis von 300 m keine weitere Löschwasserentnahmestelle vorhanden ist, soll mit dem Bau weiterer Eigenheime im Bereich des Braudschen-/ Lüblower Weges im Plangebiet ein Flachspiegelbrunnen zu errichten. Der Standort befindet sich im Plangebiet auf der östlich des Lüblower Weges gelegenen gemeindlichen Freifläche am Abzweig des Braudschen Weges. Der Standort ist auf der Planzeichnung festgesetzt. Der Bau und der Standort wird dem FD Natur- und Umweltschutz, SG Wasserwirtschaft angezeigt.

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 2. Ordnung ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht vorgesehen.

5.3.6 Müllentsorgung

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- Parchim vom 01.01.2017 erfolgen kann. Die Entsorgung erfolgen durch den Eigenbetrieb Landkreis Ludwigslust- Parchim - dem Abfallwirtschaftsbetrieb ALP. 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 Abfallsammelbehälter 60 l, 80 l, 120 l, 240 l und 1100 l 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 werden bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen . Die Gehwegbeleuchtung soll der 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 und -anlagen sind unbedingt einzuhalten. Sollten Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden können ist rechtzeitig eine Terminstimmung mit dem Netzservice der WEMAG zu vereinbaren.

5.3.8 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Warlow ist mit dem Ortsnetz an das Telefonnetz überörtlich im Bereich Picher (038751) angeschlossen. Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigner und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH mit Wahrnehmung der Pflichten und Rechte der Wegesicherung und der Planverfahren Dritter beauftragt. Diese 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 MV, PPB5, Dresdener Straße 78A/B in 01145 Radebeul so früh wie möglich benachrichtigt bzw. angezeigt wird.

5.3.9 Breitbandversorgung

Das Projektgebiet in dem die Gemeinde Warlow liegt befindet sich z.Z. im Vergabeverfahren, welches im Sommer 2018 abgeschlossen sein wird. Nach Abschluss des Verfahrens wird über weitere Schritte hinsichtlich der Breitbandversorgung entschieden.

6.0 Abfallentsorgung

6.1 Altlastenkataster

Das Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M -V (LUNG 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. Der Leitfaden zur Altlastenbearbeitung in Mecklenburg- Vorpommern - herausgegeben vom LUNG M-V (Schriftenreihe 2006, Heft 2) - ist zu beachten.

6.2 Abfallentsorgung und Kreislaufwirtschaft

Nach § 1 Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttzubereitungsanlage 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 Bodenaushubungen einer Wiederverwendung in der Gemeinde zuzuführen, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sind zu berücksichtigen:

- a. Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln - (LAGA, Stand 06.11.2003) zu beachten.
- b. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material (Zuordnungswert Z 0) 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 0 der LAGA einzuhalten .
- c. 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.
- d. Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust- Parchim 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. anzeigespflichtig ist. Jedoch sind in der Gemarkung Warlow folgende BImSch- Anlagen bekannt:

- a. 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 nach TA-Lärm nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA) - tags (6.00 - 22.00 Uhr) 55 dB (A), nachts (6.00 - 22.00 Uhr) 40 dB (A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o.g. Richtwerte tags um 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten. Die Einhaltung der Richtwerte ist durch schall- und bautechnische, sowie organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. Die Anforderungen der 1. BImSchV vom 26.01.2010 sind einzuhalten. Eine Blendwirkung für die Umgebung durch Solarmodule ist auszuschließen. Es sind Module mit einer Antireflexionsbeschichtung einzusetzen.

8.0 Liegenschaften des Landes

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

9.0 Umweltschutz / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a 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, im Plangebiet selbst zu schaffen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der beiliegende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist der Arbeitsstand für den Entwurf zur öffentlichen Auslegung, der Angaben zu den ermittelten Umweltauswirkungen, zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und zum Artenschutz enthält.

Eine allgemeine Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Pkt. 18.7.2 ist für Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² erforderlich.

Die Fläche des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Braudscher Weg" beträgt 25.702 m². Die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO beträgt 16.617 m² x 0,3 (GFZ, einschl. 50 v.H. Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) = 4.985 m². Die Grundfläche liegt damit weit unter der für die allgemeine Vorprüfung festgesetzte Fläche. Damit ist eine allgemeine Vorprüfung nach UVPG nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets stehen keine Flächen für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung. Bei den im Plangebiet festgesetzten Grünflächen mit der Bindung als Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen handelt es sich um Flächen für Gestaltungsmaßnahmen. Zum Ausgleich der Eingriffe in Flächenbiotope durch den Bebauungsplan werden auf Teilen des Flurstücks 550 der Flur 2, Gemarkung Warlow, rund 1,25 ha Intensivgrünland in Sukzessionsfläche mit der Nutzung als extensive einschürige Mähwiese, umgewandelt. Die Maßnahme ist multifunktional geeignet für die Kompensation der Biotop-, Boden- und Landschaftsbildfunktion (s. Umweltbericht BHF GmbH, Schwerin).

Für die Bauzeit ist zu beachten, dass auf den Grünlandflächen, im Zeitraum Anfang März bis Anfang Oktober die Bauaufreimung nur erfolgt, wenn unmittelbar vor Beginn der Bauaufreimung fachgutachterlich kontrolliert wird ob auf dem Grünland keine genutzten Nester vorgefunden werden. Gleiches gilt für im Februar zu rodenden Gehölze.

10.0 Städtebauliche Gestaltung

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet "Braudscher Weg" 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. 1.240 bis 1.980 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 10 WE nicht überschritten werden.

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind wie aus der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich, 10,00 m von den Grundstücksgrenzen am Braudschen und Lüblower Weg entfernt. Garagen, Carports und weitere Nebengebäude dürfen vor die Bauflucht der Hauptnutzung treten. Auf den Grundstück am Gewässer II. Ordnung im südöstlichen Plangebiet ist in einem Abstand von 5,00 m keine Bebauung 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. Die Mindestsockelhöhe ist 0,30 m. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante vorhandener Straße und Oberkante fertigen Fußbodens 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 Traufhöhe).

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.	16.617 m ²
Verkehrsflächen	ca.	2.321 m ²
Grünflächen (öffentlich)	ca.	4.901 m ²
Grünflächen (privat)	ca.	1.863 m ²
<hr/>		
Gesamtfläche	ca.	25.702 m ²

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Zimmermann
Bürgermeister