

## **Begründung**

- zur **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8**  
der **Stadt Warin - Gewerbegebiet Warin - Wilhelmshof –**
- zu einer örtlichen **Bauvorschrift gemäß § 86 LBauO M – V**  
für den **Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

**Landkreis Nordwestmecklenburg**

für das Gebiet :

- nördlich der Straße Warin / Klein - Labenz
- südlich der Straße Warin / Bützow
- östlich der Wohnbebauung am Ziegelberg ( Bebauungsplan Nr. 1/93 der Stadt Warin )
- südwestlich der Ortslage Wilhelmshof

**- Entwurf -**

## Inhalt

---

1. Rechtliche Grundlagen/Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt
3. Vorhandene Nutzung des Geländes/Randbedingungen
4. Städtebaulicher Planinhalt
  - 4.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
  - 4.2 Begründung zu den Festsetzungen
    - 4.2.1 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
    - 4.2.2 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
    - 4.2.3 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen
    - 4.2.4 Begründung der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen
    - 4.2.5 Begründung der Festsetzungen zu den Grünflächen und landschaftspflegerischen Maßnahmen
    - 4.2.6 Begründung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in den Naturhaushalt
    - 4.2.7 Begründung der Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern
    - 4.2.8 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz
5. Erschließung des Plangebietes
  - 5.1. Verkehrliche Erschließung
  - 5.2. Wasserversorgung, Abwasserableitung, Löschwasserversorgung, Regenentwässerung der Verkehrsflächen
  - 5.3. Elektroenergieversorgung
6. Bodenordnerische Maßnahmen
7. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege
8. Maßnahmen beim Auftreten von Altlastverdacht
9. Nachrichtliche Übernahmen aus Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren
10. Flächenermittlung

### Anlagen :

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen |
| Anlage 2 | Auszug aus dem Gutachten zur Schweinemastanlage Wilhelmshof                            |
| Anlage 3 | Auszug aus der Schutzzonenordnung der Trinkwasserschutzzone „Warnow“                   |
| Anlage 4 | Auszug aus dem Gutachten zum Schutz vor Gewerbelärm                                    |
| Anlage 5 | Aussagen zum Baugrund  |

### Umweltbericht

## **1. Rechtliche Grundlagen/Erfordernis der Planaufstellung**

Die Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 8 und über örtliche Bauvorschriften in seinem Geltungsbereich werden auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften erlassen:

- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht
- § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg –Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- „Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205).

Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus folgenden Gründen:

Die Stadt Warin ist eine kleine Stadt im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ist Warin als ländlicher Zentralort definiert.

Trotz der relativ geringen Größe ist Warin im dünn besiedelten Ostteil des Landkreises Nordwestmecklenburg sowohl als Wohnstandort aber auch als Standort gewerblicher Betriebe bedeutsam.

Es ist bisher jedoch noch nicht gelungen, sowohl für die Einwohner der Stadt als auch des näheren Umlands Arbeitsplätze in der Stadt zur Verfügung zu stellen.

In den letzten Jahren sind auch in der Region um Warin eine Reihe von Arbeitsplätze verloren gegangen, vor allem auch in der Stadt Wismar, die traditionell für eine große Anzahl Wariner Bürger Arbeitsplätze bereit gestellt hat.

Ein kleines Gewerbegebiet an der Straße nach Klein – Labenz ist bereits durch Betriebe besiedelt. Damit existieren im Stadtgebiet keine weiteren baurechtlich vorbereiteten bzw. erschlossenen gewerblichen Bauflächen.

Die Stadt ist weiterhin bestrebt, durch die möglichst kostengünstige Erschließung von Gewerbeflächen die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Industrie - und Gewerbebetriebe zu schaffen.

Damit ergab sich zwingend die Notwendigkeit der Schaffung eines neuen Gewerbegebietes.

Für eine verstärkte gewerbliche Entwicklung hat die Stadt Warin aufgrund des vorhandenen qualifizierten Arbeitskräftepotentials, der Nähe zur Hansestadt Wismar und der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der Ostseeautobahn sowie der im Weiterbau befindlichen Autobahn A 14 gute Voraussetzungen.

Mit dem Gewerbegebiet Warin-Wilhelmshof reagiert die Stadt Warin nicht nur auf kurzfristige Ansiedlungswünsche, sondern möchte in diesem Bereich langfristig einen Standort für das Klein- und Mittelgewerbe der Stadt Warin entwickeln. Zahlreiche Betriebe in der Stadt Warin haben an ihren jetzigen Betriebsstandorten wegen fehlender Entwicklungsflächen bzw. Problemen bzgl. des Immissionsschutzes und/oder der verkehrlichen Erreichbarkeit Standortnachteile, die sich sehr negativ auf den Bestand der Unternehmen auswirken. Für den Erhalt der kleinstädtischen Gewerbestruktur in Warin ist das Gewerbegebiet Warin-Wilhelmshof sehr wichtig.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Warin.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warin ( Fassung in der 1. Änderung ) ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die bereits erwähnte gewerbliche Baufläche an der Straße nach Klein Labenz.

Im Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich das Wohngebiet am Ziegelberg, das gegenwärtig in einem ersten Bauabschnitt („Am Ziegelbergwald“) bebaut wird, sowie die Ortslage Wilhelmshof.

Daraus ergeben sich einschränkende Bedingungen für die Nutzung des geplanten Gewerbegebietes, vor allem hinsichtlich des Immissionsschutzes.

### **3. Vorhandene Nutzung des Geländes/Randbedingungen**

Das Gelände wird zurzeit als Ackerland genutzt. Westlich der geplanten Baufläche befindet sich ein Waldstück mit einer Größe von etwas über einem Hektar.

Östlich des Standortes befindet sich eine in Betrieb befindliche Schweinemastanlage. Aus einem im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Wohnungsbau am Standort Ziegelberg erarbeiteten Gutachten (Auszug siehe Anlage 2) geht hervor, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mit unzulässigen Geruchsimmissionen, die aus der Schweinehaltung resultieren, zu rechnen ist.

### **4. Städtebaulicher Planinhalt**

#### **4.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 10,39 ha.

Das Gebiet wird begrenzt durch

- im Süden durch die Straße Warin / Klein - Labenz
- im Norden durch die Straße Warin / Bützow
- im Westen durch die Wohnbebauung am Ziegelberg (Bebauungsplan 1/93 der Stadt Warin)
- im Nordosten durch die Ortslage Wilhelmshof

#### **4.2 Begründung der Festsetzungen**

##### 4.2.1 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warin als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, wurden mit dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluss einiger gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen getroffen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III Warnow. Bei allen Baumaßnahmen sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der „Schutzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock“, die vom ehemaligen Bezirkstag Schwerin beschlossen wurde, einzuhalten.

Darauf wird in einem Hinweis im Bebauungsplan hingewiesen, die resultierenden Einschränkungen sind zu beachten (Auszüge aus der Schutzonenordnung siehe Anlage 3).

Die Errichtung einer Tankstelle könnte zu einer Belästigung für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes am Ziegelberg und der Ortslage Wilhelmshof führen. Überdies wäre die Einordnung einer Tankstelle aufgrund der Lage des Gebiets in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow problematisch.

Begründet durch die dargestellten Probleme des Immissionsschutzes wurden die Bauflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete (eGE) festgesetzt.

Die Stadt Warin verfolgt das Ziel, die klein- und mittelständische Einzelhandels- und Gewerbestruktur im Innenstadtbereich zu festigen. Die Ansiedlung von großflächigen Handelseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, weit außerhalb des Stadtzentrums, würde diesem Ziel entgegenstehen.

Die Errichtung derartiger Einrichtungen wird daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Ausnahmen werden lediglich für mit Produktions-, Reparatur- und Serviceleistungen der im B-Plangebiet zukünftig ansässigen Betriebe verbundene Handelseinrichtungen zugelassen.

#### 4.2.2 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Um zu sichern, dass größere gewerbliche Einrichtungen entstehen können, wurde die gemäß § 17 ( 1 ) BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an das Eigenheimgebiet am Ziegelberg. Daher ist zu gewährleisten, dass die Proportionen der Gebäude sich an das Maß der umgebende Bebauung anpassen. Ausgehend von diesem Grundsatz wurden Festlegungen zur Höhe der baulichen Anlagen ( Traufhöhe und Firsthöhe ) getroffen. Besonders die Festsetzung zur zulässigen Firsthöhe der Gebäude sichert, dass die Festsetzung zur Geschossigkeit nicht unterlaufen werden kann.

Die Stadt Warin ist sich der städtebaulichen Wirkung des Gebietes bewusst. Mit der Festlegung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird ein Reglement geschaffen, welches sicherlich nur einen Kompromiss zwischen Landschaftsbildpflege und Möglichkeiten und Notwendigkeiten von Gebäudegrößen in Gewerbegebieten darstellt. Es handelt sich bei den Festsetzungen um die maximal zulässigen Höhen. Damit wird ein Rahmen gelassen, aber keine Forderung zur Errichtung von Gebäuden in diesen Dimensionen geschaffen.

#### 4.2.3 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen

Der Grundsatz der weitestgehenden Einpassung in das Landschaftsbild war ebenfalls maßgebend für die Festsetzung der offenen Bauweise. Daraus ergibt sich zukünftig eine maximale Länge der Gebäude von höchstens 50 m.

Falls es aus produktionstechnischen Gründen zukünftig erforderlich sein sollte, längere Gebäude zu errichten, könnte durch die Investoren eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes beantragt werden. Ausnahmen sind dann durch die Stadtvertretung zu beschließen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden mit dem notwendigen Abstand zu den vorhandenen und geplanten Grün- und Verkehrsflächen ausgewiesen und damit die angestrebte Flexibilität der Gebäudeanordnung innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens gesichert.

#### 4.2.4 Begründung der Festsetzungen zu den Verkehrsflächen

Bei der Konzipierung der Verkehrserschließung wurde von folgenden Grundsätzen ausgegangen:

- Das Wohngebiet am Ziegelberg soll so wenig wie möglich durch die neue gewerbliche Baufläche beeinträchtigt werden. Die vorhandene unbefestigte Wegeverbindung zwischen den Straßen von Warin nach Bützow und nach Klein Labenz ( außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ) wird daher nicht als Erschließungsstraße ausgebaut.
- Es ist beabsichtigt, große zusammenhängende gewerbliche Flächen zu schaffen, daher sollen sie so wenig wie möglich von öffentlichen Straßen zerschnitten werden. Das B - Plangebiet wird daher lediglich über eine Straße erschlossen, die die Straßen nach Klein – Labenz und Bützow zukünftig verbindet und die geplante gewerbliche Baufläche künftig etwa in der Mitte teilt.
- Der Aufwand zur Verkehrserschließung soll so gering wie möglich gehalten werden, davon ausgehend wurde für diese Straße lediglich ein Straßenquerschnitt mit einem einseitigen Geh – und Radweg vorgesehen. Von der Schaffung öffentlicher Stellplätze wurde abgesehen.

Für die Einmündung der Straße im Bereich des Mischgebiets an der Straße nach Klein Labenz wird an den Knoten angebunden, der bereits im Zuge der Erschließung des Mischgebiets/Gewerbegebiets an der Straße nach Klein Labenz geplant wurde.

Für den nördlichen Teil des Wohngebiets am Ziegelberg ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1/93 eine separate Anbindung an die Straße nach Bützow vorgesehen. Um unnötigen Aufwand zu sparen, erhält der nördliche Teil des genannten Wohngebietes jetzt eine gemeinsame Anbindung mit dem neuen Gewerbegebiet an die Straße nach Bützow (L 031).

Hierzu ist der Ausbau eines Knotens zur L 031 mit einer Linksabbiegespur erforderlich. Die technische Ausbildung und der Bau der Einnündung der Erschließungsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Schwerin erfolgen.

Die Stadt geht davon aus, dass der Endausbau der Anbindung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes an die Straße nach Bützow erst erfolgt, wenn diese entsprechend dem heutigen Standard ausgebaut wird, um unnötigen Aufwand zu sparen.

Sowohl die Anbindung an den Knoten im Mischgebiet an der Straße nach Klein Labenz als auch die geänderte Straßenanbindung des nördlichen Bereichs des Wohngebietes am Ziegelberg macht eine Änderung des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung am Ziegelberg erforderlich.

Der Standort befindet sich im Nahbereich der meisten neueren Wohngebiete der Stadt Warin (Wohnbebauung am Fritz – Reuter – Platz, an der Straße nach Bützow, am Graupenmühler Weg und am Ziegelberg) und ist somit zumindest für die Bewohner dieser Bereiche Warins sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone III. Bei der Anlage von Straßen und Wegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher die Vorschriften für Straßen und Wege in Trinkwasserschutzbereichen ( RiStWaG ) zu beachten.

#### 4.2.5 Begründung der Festsetzungen zu den Grünflächen und zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2007 aus dem Landschaftsschutzgebiet ( LSG ) „Seengebiet Warin – Neukloster“ heraus gelöst.

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich eine größere baumbestandene Fläche, die entsprechend den Festlegungen des Waldgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern als Wald eingestuft wird. Entsprechend dem Waldgesetz wird ein Abstand der Bebauung von 30 m zur Waldkante einzuhalten.

Der Abstand der als Bauflächen festgesetzten Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Waldkante beträgt 25 m.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes können bis zu 80 % der Grundstücke versiegelt werden. Dies ist erforderlich, um eine sinnvolle Nutzung des Baulandes zu ermöglichen. Um trotzdem eine ansprechende Gestaltung des zukünftigen Baugebietes zu ermöglichen, wurde eine Festsetzung zur Begrünung und zur Bepflanzung von mindestens 30 % der nicht zu versiegelnden Flächen mit Bäumen und Sträuchern getroffen. Um eine sterile Bepflanzung überwiegend mit Koniferen auszuschließen, wurde eine Festsetzung zur Art der anzupflanzenden Gehölze getroffen.

#### 4.2.6 Begründung der Festsetzungen zur Versickerung und zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidliche Eingriffe in den Naturhaushalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich eine gegenwärtig intensiv genutzte Ackerfläche. Durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes wird künftig ein hoher

Versiegelungsgrad des Bodens ermöglicht, der durch geeignete Maßnahmen in seiner Wirkung auf den Naturhaushalt abzumindern bzw. auszugleichen ist. Eingriffsmindernd wirken die Festsetzungen zur Bepflanzung an den Straßen und zur Bepflanzung der zukünftig nicht versiegelten oder gewerblich genutzten Flächen auf den Grundstücken. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll zukünftig auf den Grundstücken versickert werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Voraussetzungen zur Versickerung des Regenwassers mit folgenden Ergebnissen geprüft:



Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht der Baugrund aus nicht bindigen Sedimenten ( Sandboden ), der versickerungsfähig ist.

Aus einer Bohrung im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (südwestlich des kleinen Baumbestands im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/93, siehe Anlage 5) geht folgender Schichtenaufbau des Baugrunds hervor:

0,0 – 4,0 m	Feinsand, gelb
4,0 – 7,2 m	Feinsand, gelb, wasserführend
7,2 – 8,0 m	Schluff grau, nass

Beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie konnten im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes die Ergebnisse einer Bohrung südlich der Ortslage Wilhelmshof eingesehen werden, die folgenden Schichtenaufbau ergab:

0,40 m – 8,00 m	Feinsand
8,00 m – 8,40 m	Schluff
8,40 m – 11,00 m	Mittelsand

Als wasserführende Schicht ist der Bereich von 8,40 m – 11,00 m angegeben.

Da das Grundwasser somit erst in vier Metern Tiefe zu erwarten ist, ist die Versickerung des Niederschlagswassers problemlos möglich.

Als Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb des Plangeltungsbereichs die Schaffung einer vierreihigen Hecke am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie gegenüber der Ortslage Wilhelmshof festgesetzt. Damit wird zugleich eine Abminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die zukünftige Bebauung im Gewerbegebiet erreicht. Da damit kein voller Ausgleich der Eingriffe erreicht werden kann, sind weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches heranzuziehen (siehe Anlage 2)

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Warin bzw. die Fläche A 1 ist Eigentum der ev.-luth. Kirche. Die künftige Nutzung im Sinne des Naturschutzes ist mit der ev.-luth. Kirche gesichert.

Die Stadt Warin wird die Kosten der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf die künftigen Baugrundstücke umlegen.

#### 4.2.7 Begründung der Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg - Vorpommern

Es wurden bewusst wenig gestalterische Festsetzungen getroffen um den zukünftigen Bauherren auch im Interesse der Ortsbildentwicklung und der Funktionsabhängigkeit der neu zu errichtenden Gebäude den gestalterischen Spielraum einzuräumen, der erforderlich ist , um eine Gleichförmigkeit der Baukörper zu vermeiden.

Die vorgenommenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind jedoch unbedingt erforderlich, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität im Bereich der Wohnbebauung am Ziegelberg sowie in Wilhelmshof und Belästigungen des Straßenverkehrs auf den Straßen nach Bützow und Klein – Labenz auszuschließen.

#### 4.2.8 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Wie bereits erwähnt, wird mit den Darstellungen und Festsetzungen des B - Planes Nr. 8 zum Immissionsschutz gesichert, dass keine Konflikte in bezug auf die benachbarte Wohnbebauung entstehen.

Dabei war zu berücksichtigen, dass durch die Darstellungen und Festsetzungen für die gewerblichen und gemischten Bauflächen an der Straße nach Klein Labenz bereits eine Bebauung mit gewerblichen Betrieben im Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ermöglicht wurde, die Schallemissionen verursachen können.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 wurden daher unter Berücksichtigung folgender Faktoren in einem Gutachten des Landeshygieneinstitutes (Auszüge siehe Anlage 4) flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, die textlich festgesetzt wurden:

1. die genannten Vorbelastungen durch bestehende Betriebe bzw.
2. die entsprechend den Festsetzungen der beiden rechtsgültigen B – Pläne im Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Warin – Wilhelmshof ( Gewerbegebiet/Eigenheimgebiet an der Straße nach Klein – Labenz/Graupenmühler Weg und Bebauung am Ziegelberg ) möglichen Lärmemissionen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich somit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes, so dass alle Bauflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden mussten.

Für die einzelnen Baublocke wurden jeweils textliche Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Schallemissionen getroffen. Da größere Einschränkungen gegenüber den in der DIN 18005 empfohlenen Werten nur für die Nachtstunden festgesetzt werden, ergeben sich jedoch kaum Einschränkungen für die zukünftigen Investoren.

Zur Einhaltung der für die Nacht festgesetzten Werte ergeben sich z. Bsp. folgende Möglichkeiten:

- zweckmäßige Bauweise der Produktionsgebäude, die Lärm möglichst wenig nach außen dringen lässt
- Anordnung der Fenster und Türen zu produzierenden Bereichen an der von Wohnbebauung abgewandten Seite der Gebäude,
- Anordnung der Verkehrsflächen für Entladevorgänge an den von der Wohnbebauung abgewandten Seiten der Gebäude

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erscheint als der sicherste Weg , um auch die Lärmemissionen von produktionsunabhängigen Anlagen , wie Kühltürmen, Abluftanlagen usw. begrenzen zu können.

Im Nahbereich der künftigen Gewerbefläche befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb H+V Schweinemast Warin GmbH.

Im Jahr 2004 wurde von der LMS Landwirtschaftsberatung M-V/S-H GmbH eine Emissions- und Immissionsprognose von Geruch bzgl. der Betriebsanlage der H & V Schweinemastanlage GmbH erarbeitet (Auszüge Anlage 2). In der Prognose ist eine Hüllkurve bzgl. der Überschreitung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit in höchstens 15% der Jahresstunden ausgehend von der Schweinemastanlage enthalten. Danach ist eine Teilfläche des nordöstlichen Plangebietes davon betroffen. Die Hüllkurve wurde in die Planzeichnung zu übernommen. Für den betroffenen Bereich wurde folgende Festsetzung 8.2 in den Text: Teil B getroffen:

„In dem mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV gekennzeichneten Bereich bzgl. Geruch ist die Produktion von Stoffe und Produkten, die durch die Immissionen aus der benachbarten Schweinemastanlage in ihren Eigenschaften verändert werden können und damit nicht mehr ihrem Zweck entsprechen oder in ihrem Wert gemindert werden können, nicht zulässig. Gewerbliche Unternehmen, die mit der Lagerung von Stoffen verbunden sind, von denen eine prinzipielle Gefährdung des Tierbestandes durch Emissionen von Keimen, Sporen oder Stäuben verursacht werden kann oder deren Ablage im nicht bestimmungsgemäßen Betrieb oder im Havariefall zur Gefährdung eines Tierbestandes führen kann, sind hier ebenfalls nicht zulässig.“

Damit bleibt gewährleistet, dass der landwirtschaftliche Betrieb durch die nunmehr heranrückende neue Nutzung im Bestand nicht beeinträchtigt wird.

Mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz wird ein verträgliches Nebeneinander der Wohn - und Gewerbenutzung in diesem Stadtbereich erreicht.

Die Einhaltung dieser Vorgaben aus dem B-Planverfahren ist durch den ansiedlungswilligen Betrieb im konkreten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **5. Erschließung des Plangebietes**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist unter Punkt 4.2.4 dargestellt. Bei den gewählten Straßenquerschnitten wurde ein Kompromiss zwischen landschaftsgestalterischen Erfordernissen und den ökonomischen Möglichkeiten der Stadt angestrebt:



Etwa in der Mitte der Erschließungsstraße wurde aus folgenden Gründen ein Wendebereich eingeordnet:

- Es ist zukünftig eine abschnittsweise Erschließung, z. Bsp. zuerst des südlichen Teils des B – Planbereichs möglich
- Der Wendebereich ermöglicht das Wenden von Lkw, so dass kein Durchfahren des ganzen Gebiets erforderlich wird
- Es wird einer zu hohen Geschwindigkeit beim Durchfahren des Gebietes entgegen gewirkt.

Ein Grünstreifen mit Straßenbäumen wird lediglich in einigen Straßenabschnitten vorgesehen, um diese gestalterisch aufzuwerten.

## **5.2 Wasserversorgung, Abwasserableitung, Löschwasserversorgung, Regenentwässerung der Verkehrsflächen**

Für die Abwasserentsorgung kann an die vorhandene Schmutzwasserleitung im Bereich der Straße nach Klein – Labenz ( Dimension DN 200 ) oder an eine Leitung im Gewerbegebiet „Graupenmühler Weg“ angebunden werden.

Von Warin nach Wilhelmshof verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 150, in die das anfallende Abwasser ebenfalls eingeleitet werden könnte.

Entsprechend der Aussage des Wasserversorgungs – und Abwasserzweckverbandes Güstrow – Bützow – Sternberg im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll die Schmutzwasserentsorgung über einen Freigefällekanal erfolgen. Die Errichtung eines Pumpwerks ist somit nicht erforderlich.

Eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung (150 AZ) befindet sich im Bereich der neuen Baufläche außerhalb der Baugrenzen südlich der Straße Warin - Bützow. Die Zugänglichkeit für den Wasser – und Abwasserzweckverband Güstrow – Bützow - Sternberg ist durch die Festsetzung von Geh -, Fahr und Leitungsrechten in einer Breite von 6 m ( jeweils 3 m links und rechts der Leitung ) gesichert.

Möglich wäre auch ein Anschluss an eine vorhandene Wasserleitung im vorhandenen Gewerbegebiet südlich der Straße nach Klein Labenz.

Entsprechend Regelwerk des DVGW, Arbeitsblatt 405, ist mit der Erschließungsplanung zu sichern, dass zur Löschwasserversorgung mindestens 96 m<sup>3</sup> / h über zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die in der Ortslage Wilhelmshof vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung AZ – Rohr DN 200 mm wird über die Trinkwasserversorgungsleitung AZ – Rohr DN 150 mm von Warin gespeist, so dass ihre Kapazität begrenzt ist und nicht der vorhandenen Dimension entspricht.

Durch den Wasser – und Abwasserzweckverband wurde daher mitgeteilt, dass lediglich eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung gestellt werden kann. Entsprechend Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg kann die Löschwasserversorgung von insgesamt 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Bohrbrunnen gesichert werden, die in Verantwortung der Stadt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im öffentlichen Straßenraum anzulegen sind .

Der Nachweis über die vorhandene Löschwasserversorgung ist durch den Erschließungsplaner in Abstimmung mit der Wasserversorgungs- – und Abwasserzweckverband Güstrow – Bützow – Sternberg zu führen. Mit der weiterführenden Erschließungsplanung ist zu sichern, dass diese Löschwasserentnahmestellen jederzeit ungehindert mit Löschfahrzeugen angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

Falls es sich bei der Einordnung größerer gewerblicher Objekte herausstellt, dass die notwendigen Löschwassermengen über die Menge von 96 m<sup>3</sup>/h hinausgehen und nicht aus dem öffentlichen Netz

bzw. über die geplanten Bohrburgen bereitgestellt werden können, ist der notwendige Löschwasserbedarf für diese Objekte in Verantwortung der Investoren aus neu anzulegenden Löschteichen bzw. Bohrburgen oder Zisternen zu sichern.

Eine Fortleitung des Regenwassers von der Erschließungsstraße ist wirtschaftlich nicht vertretbar, weil sich der nächste Vorfluter erst in einer Entfernung von ca. 1 km befindet.

Für die Versickerung des Regenwassers von den Verkehrsflächen sind daher analog der Verfahrensweise im Wohngebiet Ziegelberg I in Teilbereichen Mulden anzuordnen, in denen Schächte mit darunter angeordneten Schluckern vorzusehen sind ( siehe Punkt 4.2.6 ). Berechnungsgrundlage für die Bemessung der Schlucker sind das ATV – Regelwerk Arbeitsblatt A 138 und die RAS – EW 1994. Die notwendigen Nachweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu erbringen. Der Boden ist, wie bereits erwähnt, versickerungsfähig, der bereits erwähnte Abstand der Geländeoberfläche vom zu erwartenden Grundwasserhorizont unter Gelände ist für eine Versickerung von Regenwasser ausreichend. Die Regenentwässerung der Straße Warin/Klein – Labenz erfolgt über einen Straßengraben, der sich zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.

Eine Fläche im Randbereich der Straße Warin/Klein – Labenz, in der sich ein Abschnitt des Straßengrabens und einige Bäume befinden, wurde zu seiner baurechtlichen Sicherung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sickermulde“ festgesetzt.

Da die Straße Warin/Klein – Labenz eine Gemeindestraße ist, erfolgt die erforderliche Pflege des Straßengrabens im Auftrag der Stadt Warin.

### **5.3 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung erfolgt aus dem im Nahbereich des Geltungsbereichs der Satzung vorhandenen Netz der WEMAG AG.

Notwendige Neuverlegungen von Elektroleitungen sind so auszuführen, dass der vorhandene Baumbestand nicht gefährdet wird.

Evtl. erforderliche Transformatorenstationen können jederzeit sowohl im öffentlichen Bauraum als auch in den gewerblichen Bauflächen errichtet werden.

## **6. Bodenordnerische Maßnahmen**

Die Fläche befindet sich im Besitz der Stadt Warin. Neue Flurstücke sind entsprechend dem Flächenbedarf der einzelnen Investoren und für die festgesetzten öffentlichen Verkehrs - und Grünflächen zu bilden.

## **7. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Es sind jedoch jederzeit Funde möglich , so dass aus der Sicht der Bodendenkmalpflege die Punkte zu beachten sind , die unter der Ziffer 2 als Hinweis in den Text des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

## **8. Maßnahmen beim Auftreten von Altlastverdacht**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen werden. Entsprechend dem Abfall - und Altlastengesetz von Mecklenburg - Vorpommern sind in bezug auf auftretende Altlasten und bei der Entsorgung von unbelastetem Boden und unbelasteten Bauabfällen folgende Regelungen zu beachten :

1. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. In diesem Fall ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten

Bodenaushubs nach § 2 und 3 AbfG verpflichtet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadenersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen.

2. Unbelasteter Boden und unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfG nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind einer Wiederverwendung zuzuführen.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen aus Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren**

### **9.1 LK NWM, Untere Abfallbehörde**

Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen dem Umweltamt des Landkreises keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG<sup>1</sup> vor.

Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Durch landwirtschaftliche Bodennutzung verunreinigte und vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Flächen sind von dieser Stellungnahme nicht berührt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

### **9.2 LK NWM, SG Untere Straßenaufsichtsbehörde**

Die Ausführungsplanung für die Erschließungsstraße ist gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

### **9.3 LK NWM, Untere Wasserbehörde**

#### **Ableitung von Niederschlagswasser**

Entsprechend den geltenden Regelungen ist eine Behandlung von gering verschmutztem Niederschlagswasser in der Regel nicht erforderlich. Normal (mäßig) verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung oder Versickerung grundsätzlich mindestens mechanisch zu behandeln z. B. Sandfänge; Anlagen zur Rückhaltung von Leichtstoffen oder Vegetationspassagen. Stark verschmutztes Niederschlagswasser muss in der Regel in Behandlungsanlagen, die den Anforderungen nach § 18 b Wasserhaushaltsgesetz entsprechen, eingeleitet werden.

#### **Gewässerschutz**

- Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen.
- Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### **Ausführung von Entwässerungsleitungen**

- Die Leitungslängen zwischen den Kontrollschächten sollten 70 m nicht überschreiten.

<sup>1</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1999 (BGBl. I S. 502)

- Die Kontrollschächte sind nach DIN 4034 Teil 1 mit Schachtunterteilen aus Fertigteilen und geklinkerter Sohle und Berme sowie mit Steigeisen nach DIN 1212 herzustellen.

### **9.4 Landschaftsschutzgebietes „Seengebiet Warin-Neukloster“**

Mit der 6. Verordnung zur Änderung der Verordnung vom 27. Mai 1938 zum Schutz von Landschaftsteilen für das Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster-Warin-Blankenberg vom 22.06.2007 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebietes „Seengebiet Warin-Neukloster“ herausgenommen.

## **9.5 Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin**

### **Boden**

Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Planung nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes Bodenveränderungen oder Altlasten erkennbar werden, so sind die notwendigen Maßnahmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin abzustimmen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

### **Behandlung von Niederschlagswasser**

Eine Behandlung von gering verschmutztem Niederschlagswasser ist in der Regel nicht erforderlich. Normal (mäßig) verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung oder Versickerung grundsätzlich mindestens mechanisch zu behandeln z. B. Sandfänge; Anlagen zur Rückhaltung von Leichtstoffen oder Vegetationspassagen. Stark verschmutztes Niederschlagswasser muss in der Regel in Behandlungsanlagen, die den Anforderungen nach § 18 b WHG entsprechen, eingeleitet werden.

## **9.6 Deutsche Telekom AG**

Im Randbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger im B-Plan ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

## **9.7 Straßenbauamt Schwerin**

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist der Ausbau eines Knotens auf der L O31 mit einer Linksabbiegespur erforderlich.

„Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße darf nur im

Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Schwerin erfolgen.

Durch den Erschließungsplaner sind im Rahmen der weiteren Vorbereitung die notwendigen Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Schwerin zu treffen.

## **9.8 Wasserversorgungs- und Abwasserverband Güstrow-Bützow-Sternberg**

Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Ver- und Entsorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, sind gemäß Merkblatt H 162 bzw. GW125 Schutzmaßnahmen vorzusehen. Grundsätzlich stimmen wir einer Baumpflanzung mit Schutzmaßnahmen unter 1,50 m nicht zu.

Das Baugebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenordnung sind zu beachten.

Die Planung für die wasser- und abwassertechnische Erschließung ist mit Frau Piwko Tel. 0381 / 8072505 von der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen.

## **10. Flächenermittlung**

Fläche gesamt	10,39 ha	100,0 %
davon		
gewerbliche Bauflächen	8,51 ha	82,1 %
Straßenverkehrsflächen	0,85 ha	8,2 %
Grünflächen	1,03 ha	9,7 %

Warin, im August 2007

Gossel  
Bürgermeister