

Anlage 1 - Begründung

### 1. Verhältnisse in der Gemeinde

Das Gemeindegebiet Warsow umfaßt die Ortsteile Warsow, Kothendorf, Krumbeck und die Ausbauten Sudenmühle.

Der Ortsteil Warsow hat gegenwärtig ca. 340 Einwohner, die Gesamtgemeinde ca. 530 Einwohner.

Durch Warsow verläuft die Bundesstraße B 321, die Schwerin mit der Bundesautobahn BAB 24 (Berlin-Hamburg) verbindet.

Die Entfernungen betragen:

Warsow - Schwerin	ca. 15 km
Warsow - BAB 24	ca. 6 km
Warsow - Haltepunkt der Reichsbahn Alt-Zachum	ca. 4 km

Die Nähe zur Landeshauptstadt und die verkehrlich günstige Lage sind für die weitere Entwicklung der Gemeinde Warsow von Bedeutung.

### 2. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1

In Warsow stehen nur wenige Baulücken zur Verfügung, die den Bedarf nach Bauplätzen nicht decken.

Ein geplanter Einwohnerzuwachs von 100 bis 150 Bewohnern verlangt nach einem komplexen Standort.

Das ausgewählte Baugebiet liegt im Westen der Gemeinde und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche - allgemeines Wohngebiet - ausgewiesen.

Die Planungsfläche wird durch die Bebauung am Pfennigweg und durch die Straße zum Ausbau Sudenmühle begrenzt (Mühlenbecker Straße).

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Eine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers liegt vor.

Die geplanten Baugrundstücke sollen den örtlichen Bedarf für die nächsten 5-7 Jahre abdecken. Die Realisierung und Bebauung der Flächen wird somit etwa 5-10 Jahre in Anspruch nehmen.

### 3. Entwicklung der Erweiterung

Eine Erweiterung ist an diesem Standort nicht geplant.

Laut Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Flächen für Sport und Freizeit zu nutzen.

Bei einem evtl. späteren Bedarf ist ein neuer Standort auszuweisen.

### 4. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

Insgesamt gelangen Einzel- und Doppelhäuser zur Anwendung. Im Interesse einer kostengünstigen Bebauung beträgt die durchschnittliche Parzellengröße von 400...500 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte und für Einzelhäuser beträgt die durchschnittliche Größe ca. 750 m<sup>2</sup>.

Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wurden aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um eine möglichst lockere und der dörflichen Situation angepaßte Bebauungsdichte zu erhalten.

In Beachtung der örtlichen Gegebenheiten sind für die Wohnbebauung geneigte Dachflächen vorgeschrieben.

Vorgesehen sind zwei Gebäudegrundformen:

- 1) Einzelhäuser - eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß als Sattel- bzw. Krüppelwalmdach - Dachneigung 42° - 48°.
- 2) Doppelhäuser - eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß - als Satteldach - Dachneigung 42° - 50°.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch andere Dachformen zulässig.

Zur Wahrung einer einheitlichen und ruhigen Gesamtbebauung des Gebietes ist für Flachbauten eine maximale Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> pro Grundstück festgesetzt.

Die Höhendarstellung der Gebäude ist durch einen Drempelaufbau von 60 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Dachhaut und Gebäudeaußenwand, begrenzt.

Zur Belichtung der Wohnräume im Dachgeschoß gelangen Dachgauben - als Schleppgauben - und liegende Dachflächenfenster zum Einbau.

Das Außenwandmaterial der Garagen muß zwingend dem Außenwandmaterial der Wohngebäude entsprechen. "Car-Ports" und sonstige Nebengebäude können auch in Holz und Glas als Außenwandmaterial errichtet werden - Verblendziegel Farbe: rot -.

Eingangsüberdachungen sind je Doppelhaus einheitlich auszuführen.

## 5. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

Das Baugebiet wurde bisher als Ackerland genutzt, ist zwischenzeitlich stillgelegt und wird nicht bewirtschaftet.

Die Fläche ist nicht mit Gehölzen bestanden, die naturräumliche Ausstattung ist als gering einzuschätzen.

Die entlang der Mühlenbecker Straße befindliche Obstbaumallee, mit Lücken und abgängigen Bäumen auf der Baugebietsseite wird erhalten bis auf ca. 3 Stück Bäume im Bereich von Verkehrsflächen. Dafür ist durch Bepflanzung der Lücken ein entsprechender Ersatz zu pflanzen.

Der Anteil der zu versiegelnden Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für Straßen und Wege wird Betonverbundpflaster gewählt.

Als Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet sind die öffentlichen und privaten Grünflächen mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Gewählt werden sollten heimische, standortgerechte und laubabwerfende Bäume und Sträucher.

Seitliche Grundstücksabgrenzungen sind als Hecken auszubilden.

Entlang der Planstraße B sind auf den Grundstücken 3 m breite Pflanzstreifen festgesetzt, die jeweils einheitlich zu gestalten sind.

Im Bereich der Planstraße A sind kleinkronige Laubbäume (Weiß- oder Rotdorn) zu pflanzen.

Als Übergang zur freien Landschaft und entlang der Fußwege sind großkronige Bäume (z. B. Linden) festgesetzt.

Die Flächen unter den Bäumen und die öffentlichen Freiflächen an der Planstraße C erhalten eine Rasenansaat.

Die Bäume sollten einen ausreichenden Stammdurchmesser aufweisen.

In der weiteren Planungsphase ist ein Bepflanzungsplan zu erarbeiten.

Die Bepflanzung erfolgt je nach Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte.

Der Anteil der öffentlichen Grünflächen wurde mit ca. 8000 m<sup>2</sup> (ca. 20% der Gesamtfläche) großzügig bemessen, um ein Ausgleich und ein geringes Maß der Versiegelung zu erreichen.

## 6. Erschließung

Die Erschließung wird von den Versorgungsunternehmen, der Gemeinde und dem Bauherrn durchgeführt.

Die Anlieger werden nach den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

### 6.1 Straßen und Wege

Die Grundstücke werden durch öffentliche Straßen erschlossen. Zusätzlich wird ein System von befahrbaren Wohnwegen und Fußwegen geschaffen.

Die Befestigung erfolgt mit Betonpflaster (Planstraßen und befahrbare Wege) und wassergebundener Oberfläche (Gehwege).

### 6.2 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung  
Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser erfolgt aus dem örtlichen Versorgungsnetz.
- Stromanschlüsse  
Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch den Anschluß an das Netz der WEMAG sichergestellt.
- Entwässerung  
Für die Gemeinde ist eine zentrale Ortsentwässerung in Planung und Vorbereitung.  
Für die Übergangsphase ist die Errichtung einer Gruppenanlage als Kompaktkläranlage erforderlich. Übergangslösungen sind abflußlose, gedichtete Sammelgruben.
- Fernsprechan schlüsse  
Für die Fernsprechan schlüsse an das Netz der Bundespost werden die erforderlichen Leitungen von der Telekom selbst verlegt.
- Beseitigung und Lagerung von Müll und Abfällen.  
Die Abfuhr und Lagerung von Müll und Abfällen erfolgt durch ein entsprechendes Unternehmen.
- Straßenbeleuchtung  
Für die Straßenbeleuchtung in den Planstraßen, befahrbaren Wegen und Gehwegen werden Standleuchten verwendet. Die Bauart und Gestaltung sollte dem jeweiligen Einsatzort entsprechen.
- Gasversorgung  
Der Anschluß an die östlich von Warsow verlaufende Gasfernleitung Schwerin/Hagenow ist beantragt.  
Ein Anschluß des Wohngebietes ist mit dem Versorgungsunternehmen abzuklären.

Die Hinweise und Auflagen der Versorgungsunternehmen sind in der Anlage 2 enthalten und entsprechend bei der Planung der Erschließung zu berücksichtigen.

#### 7. Sonstiges

Die ausgewiesene Fläche des B-Plangebietes Nr. 1 beträgt ca. 3,72 ha.

Die Flächen gliedern sich auf in:

- Grundstücksflächen	24.500,00 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	4.650,00 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünflächen	<u>8.050,00 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	37.200,00 m <sup>2</sup> =====