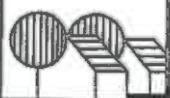
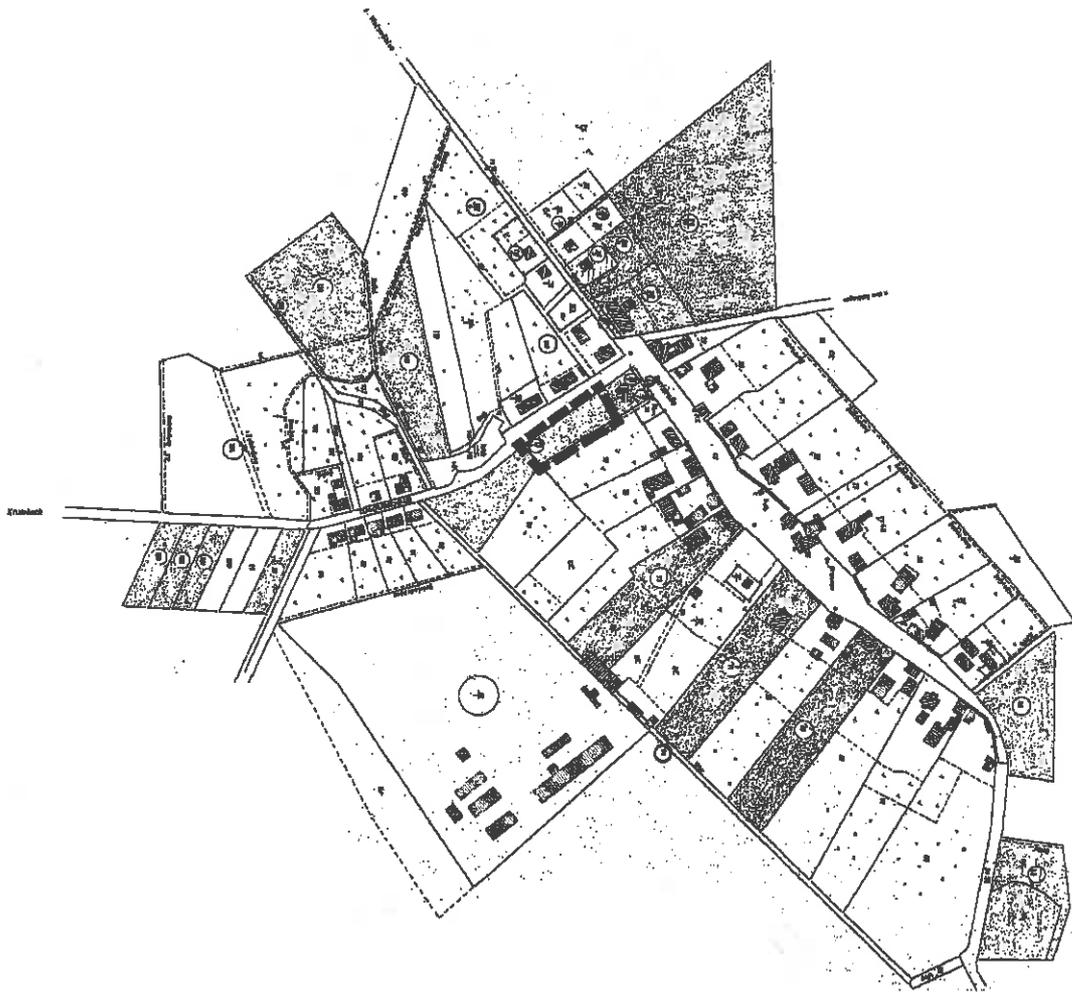


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ERGÄNZUNG DES IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS KOTHENDORF

GEMEINDE WARSHOW



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

SATZUNG

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Warsaw

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Warsaw

Die Gemeinde Warsaw gehört dem Amt Stralendorf an. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 km südlich bzw. südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Die Kreisstadt Ludwigslust ist ca. 30 km entfernt.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Warsaw, Kothendorf, Krumbeck und die Ausbauten Sudenmühle. Die Gemeinde Warsaw zählt derzeit ungefähr 700 Einwohner.

Die Gemeinde Warsaw ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt und die verkehrlich günstige Lage gewinnt sie insbesondere als attraktiver Wohnstandort an Bedeutung.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von ca. 1.489 ha.

1.2 Städtebauliche Struktur des Ortes Kothendorf

Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur ist Kothendorf als Straßendorf zu betrachten. Der Ort wird im Verlauf der „Dorfstraße“ und der Straße „Brückenberg“ vordergründig durch die beidseits der Straße vorhandenen Gebäude geprägt. Bei der historischen Bebauung in der „Dorfstraße“ handelt es sich um Höfe, deren Hofstrukturen heute noch erkennbar sind. Später entstanden straßenbegleitend Wohnhäuser entlang der Straßen.

2. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Kothendorf stellen sich in der Örtlichkeit deutlich dar. Eine Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich unter Bezug auf § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist nicht notwendig. Die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zur offenen Landschaft ist deutlich und markiert den Ortsteil.

Die Satzung wird aufgestellt, um in den Ort einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Ortslage einzubeziehen. Dies erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Eine satzungsrechtlich bestimmte Grundlage für die Einbeziehung neu zu bebauender Grundstücke soll geschaffen werden. Dies erfolgt insbesondere deshalb, weil einzelne Bereiche für eine verdichtende Bebauung geeignet sind und aufgrund der großen Abstände zwischen den Gebäuden eine zusätzliche Neubebauung nach § 34 BauGB in jüngster Vergangenheit nicht bestätigt wurde. Mit der Satzung soll eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Verwaltungen und Behörden geschaffen werden.

verbundenen Planungen und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen einer Gemeinde sind mit der Kernstadt... abzustimmen.“ (RROP, Pkt. 1.1.(3)).

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist dem Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung und der ortsansässigen Wirtschaftsbetriebe anzupassen. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung ist in den Zentralen Orten und in den für Ordnungsräume festgelegten Siedlungsschwerpunkten möglich. Die Gemeinde Warsow hat keine zentralörtliche Funktion zu erfüllen und soll sich somit am Eigenbedarf orientieren.

4. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen liegen südlich der Straße „Brückenberg“. Die Bebauung in diesem Straßenabschnitt ist nur einseitig.

Parallel zur Straße „Brückenberg“ befinden sich auf der nördlichen Grundstückseite Großgehölze mit Unterwuchs. Es handelt es sich dabei um Eschen. Der Abstand zwischen den Gehölzen bietet ausreichend Platz um die Einfahrten auf die geplanten Grundstücke anzulegen. Die Standorte der Großgehölze wurden durch Abschreiten bei der Bestandsaufnahme kartiert. Es erfolgte keine Vermessung.

Bei den einbezogenen Flächen handelt es sich um brachliegendes Grünland. Im östlichen Bereich befinden sich einige Gehölze. Diese Gehölze unterliegen teilweise der Gehölzschutzsatzung des Landkreises Ludwigslust.

Auf den südlich angrenzenden Grundstücken befinden sich einige Gehölzgruppen.

5. Planungsziele

Die Gemeinde Warsow bezieht mit dem nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein, die sich bisher noch als Außenbereichsflächen darstellen.

Zur Präzisierung ihrer Absichten stellt die Gemeinde innerhalb der Satzung dar:

- Die in den Satzungsbereich einbezogenen Flächen,
- Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung eingezogen werden,

Grundstückszufahrten sind nicht zulässig, um die Bäume beim Errichten der Zufahrten nicht zu beeinträchtigen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, ausgenommen sind die Zufahrten gemäß dieser Satzung, im Wurzelbereich der Baumreihe ist nicht zulässig.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücke sind auf diesem selbst zu erbringen. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche standortheimische Gehölzflächen im Umfang von 40 m² oder 4 standortgerechte heimische Großbäume anzupflanzen. Sofern die Anpflanzung von Gehölzflächen erfolgt, sind diese als Hecke an der hinteren Grundstücksgrenze mindestens 3-reihig und mindestens in einer Breite von 3,00 m anzupflanzen. Für Heckenpflanzungen sind Pflanzabstände von 1,00 m und Reihenabstände von 1,00 m vorzusehen.

Innerhalb des Satzungsgebietes vorhandene Gehölze sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern- dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standorttypisch zu ersetzen.

Gemäß Landeswassergesetz sind zu Vorflutleitungen 7,00 m als Gewässerschutzstreifen einzuhalten.

Auf eine Ausweisung der Art baulicher Nutzung wird im Rahmen des Satzungsgebietes verzichtet.

Die Nutzung ist im wesentlichen als Wohnnutzung zu beurteilen. Eine weitere Präzisierung zur Nutzung wird aus gemeindlicher Sicht nicht als erforderlich erachtet.

6. Verkehrliche Erschließung

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Mit den bestehenden Straßen und Wegen ist der Ortsteil Kothendorf genügend erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz ausreichend angebunden.

Damit ist auch die Erschließung der Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gesichert.

7.4 Energieversorgung

Der Ortsteil Kothendorf wird durch die WEMAG mit elektrischer Energie versorgt.

Um Beeinträchtigungen von Leitungen und Anlagen der WEMAG zu vermeiden, sind Abstimmungen im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist die Einweisung durch das Regionalzentrum erforderlich. Bei der WEMAG liegen die Anforderungen an die Schutzabstände entsprechend vor. Diese sind zu beachten.

Zu den elektrischen Betriebsmitteln, Kabel, sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und im Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

7.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Die Mindestlöschwassermenge beträgt 800 l/min = 48 m³ pro Stunde für mindestens 2 Stunden. Die Gemeinde ist für die Löschwasserversorgung verantwortlich. Die vorhandenen Möglichkeiten der Löschwasserversorgung – Teiche – werden als ausreichend erachtet.

7.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Ludwigslust zu erfolgen. Für sämtliche Grundstücke besteht Abfallbeseitigungspflicht. Sollte die Erreichbarkeit von Grundstücken für Abfallfahrzeuge nicht möglich sein, so sind die Abfallbehälter am Entsorgungstag bereitzustellen.

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
Rainweide (*Ligustrum vulgare*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosen-
spezies
Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)

Der mit Pflanzbindung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang standortheimisch gemäß Pflanzliste zu ergänzen.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen, Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich oder gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig abzuschließen.

Sofern die Rodung von Gehölzen erfolgt, ist hierfür ein gesonderter Ausgleich bzw. Ersatz gemäß behördlicher Vorgabe vorzunehmen.

Die Gemeinde Warsow geht davon aus, dass durch festgesetzte Maßnahmen zur Baum- oder Flächenpflanzung die Eingriffe ausgeglichen werden können.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Realisierung der Anpflanzungen - Die geplanten Anpflanzungen aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den jeweiligen Grundstücken sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der jeweiligen Bautätigkeiten zu beginnen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der unteren Naturschutzbehörde. Die auf den Grundstücken geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren.

Bodendenkmalpflege - Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des

10. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Warsow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kothendorf wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.09.2004.

Warsow, den 04.10.05 (Siegal)


Buller
Bürgermeisterin
der Gemeinde Warsow



11. Arbeitsvermerke

Die Gemeinde Warsow führt neben dem Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Gemeinde Warsow durch. Mit dem Verfahren der öffentlichen Auslegung wird sichergestellt, dass alle betroffenen Bürger beteiligt werden.

Mit Durchführung des TÖB-Verfahrens und der öffentlichen Auslegung können die Forderungen des § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt werden.