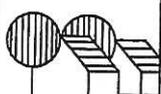
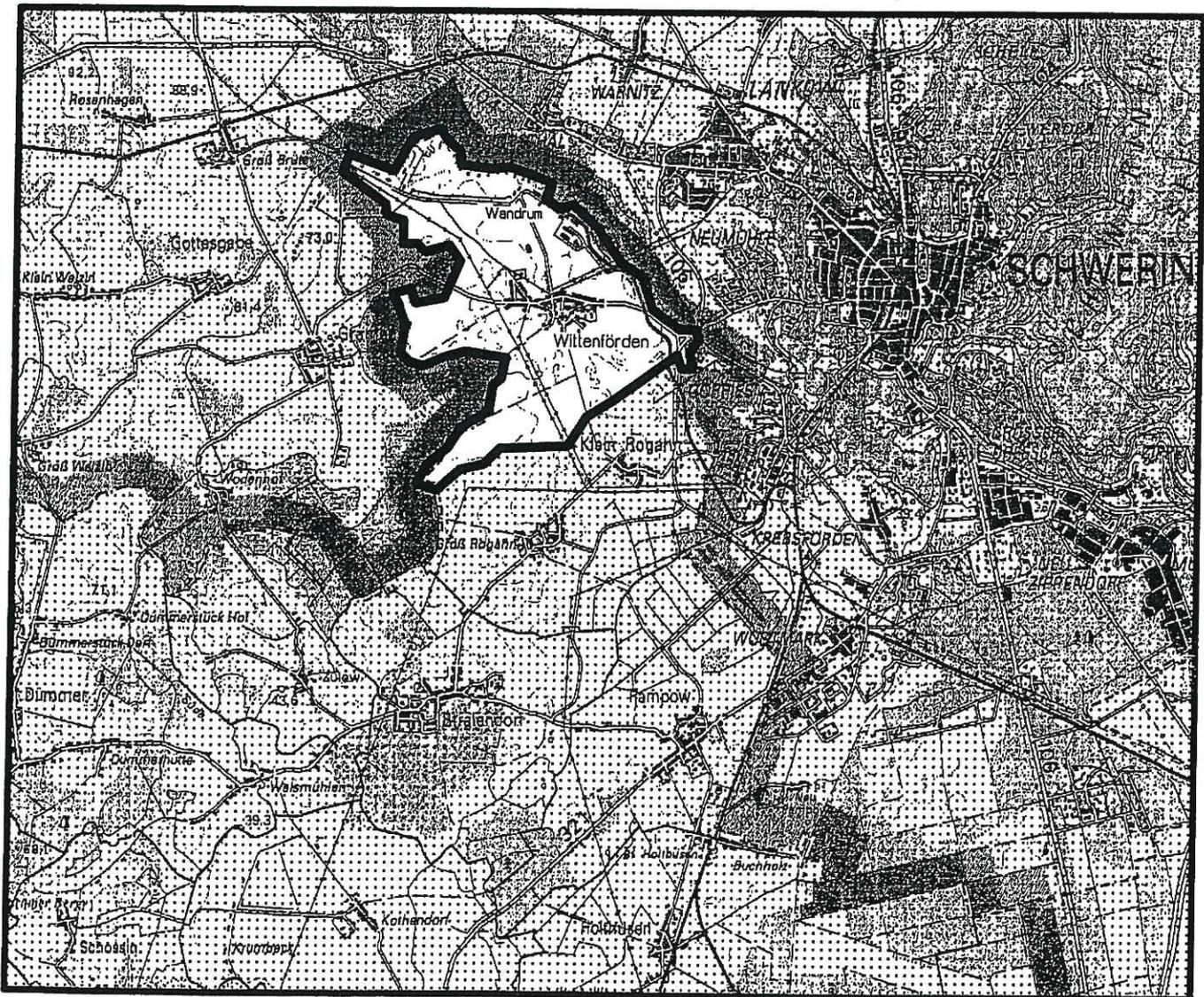


ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 16. Dezember 2002

ENDGÜLTIGES EXEMPLAR

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden

Landkreis Ludwigslust - 1. Änderung

hier: Überarbeitung bisher nicht genehmigter Teilflächen
und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
für das Gemeindegebiet

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Allgemeines und Anlass</u>	3
2. <u>Darlegung der Sachverhalte</u>	4
2.1 Realisierbare Kapazitäten in verbindlichen Bebauungsplangebieten	4
2.2 Überprüfung der nicht genehmigten Teilflächen des Flächennutzungsplanes auf weitere Flächenausweisung	5
2.3 Weitere Ziele für die Überarbeitung des langfristigen baulichen Entwicklungskonzeptes	8
2.4 Ziele für die Überarbeitung des langfristigen Entwicklungskonzeptes, die nicht unmittelbar Bauflächen berühren	9
2.4.1 Biotopkartierung	9
2.4.2 Baudenkmale	10
2.4.3 Bodendenkmale	10

2.5	Ergänzungen des Erläuterungsberichtes durch TÖB-Verfahren	11
2.5.1	Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung	11
2.5.2	Altlastverdachtsflächen und Altlastenstandorte	12
2.5.3	Hinweise zu Telekommunikationsanlagen und Richtfunkstrecken	13
2.5.4	Elektroenergieversorgung	14
2.5.5	Gasversorgung	14
2.5.6	Hinweise zu Lage- und Höhenfestpunkte	15
2.5.7	Hinweise des Landesamtes für Katastrophenschutz	15
3.	<u>Schlussfolgerung</u>	15

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden Landkreis Ludwigslust - 1. Änderung

hier: Überarbeitung bisher nicht genehmigter Teilflächen
und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
für das Gemeindegebiet

1. Allgemeines und Anlass

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden wurde am 16. Juli 1997 vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern auf Antrag der Gemeinde unter Aktenzeichen VIII 232a-512.111 – 54.118 teilgenehmigt. Teilbereiche des Flächennutzungsplanes wurden versagt. Die Gemeinde Wittenförden beabsichtigt nun die Überarbeitung der ursprünglich versagten Flächen. Konzeptionelle Überarbeitungen sind notwendig.

Die Kapazitäten der Bebauungsplangebiete sind im folgenden darzustellen. Eine Gegenüberstellung bisher realisierter Kapazitäten und noch freier Kapazitäten wird vorgenommen. Anhand der Darlegungen ist es Ziel, die zukünftigen Entwicklungen der Gemeinde abschließend darzustellen.

Im Rahmen der Zielbestimmung für die Entwicklung des Wohnungsbaus in der Gemeinde sehen die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden einen Zuwachs von maximal 800 Wohnungseinheiten für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes als raumordnerisch verträglich an (siehe hierzu Schreiben von 1997 und Abstimmungen). Diese Zielgröße ist von der Gemeinde Wittenförden im Rahmen sämtlicher Planaufstellungen bei der Entwicklung der Infrastruktur (Schule, EKZ usw.) als verbindliche Planungsgrundlage betrachtet worden. Diese



LEGENDE

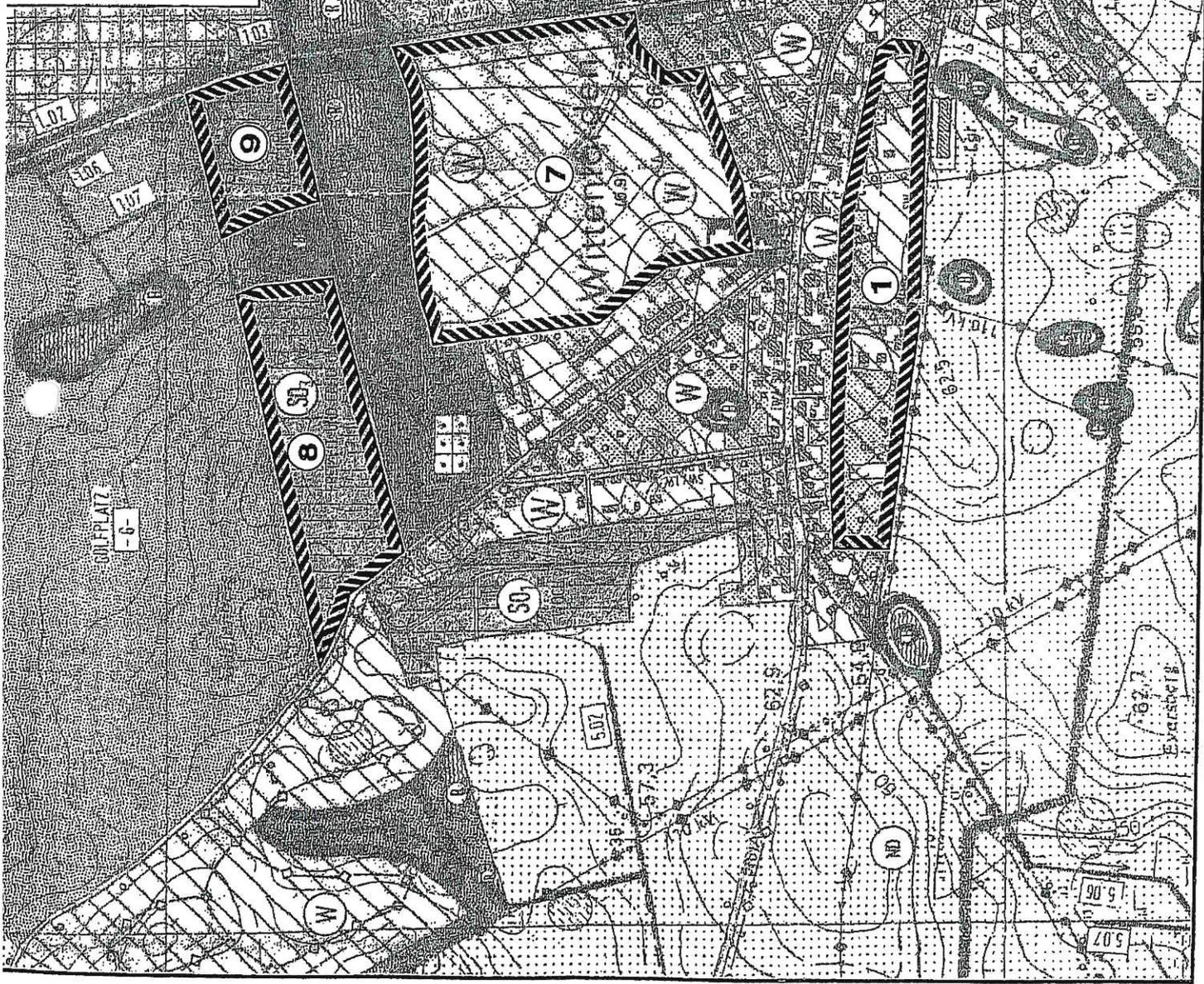
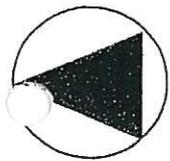
-  Abgrenzung der Bebauungspläne und V+E-Plangebiete
-  Kennzeichnung von der Genehmigung ausgenommenen Flächen
-  Kennzeichnung von Flächen nach lid. Nr. gemäß Bestandsaufnahme
-  - Acker
-  - runde Gehäuser

LEGENDE

Kennzeichnung von Flächen nach lld. Nr. gemäß Bestandsaufnahme



- 1 Gärten/Wiesen
- 2 Siedlungsbrache
- 3 Odland
- 4 Grünland
- 5 Odland
- 6 Siedlungsbrache
- 7 Acker
- 8 Acker
- 9 Acker



Zahl ist auch Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau.

2. Darlegung der Sachverhalte

Hinsichtlich der weiteren Darstellung der Ziele für die gemeindliche Entwicklung sind zwei Sachverhalte zu betrachten.

Zum einen hat sich die Gemeinde mit den versagten Teilflächen des Flächennutzungsplanes zu beschäftigen.

Zum anderen hat sich die Gemeinde mit den Kapazitäten innerhalb der Baugebiete des Flächennutzungsplanes zu beschäftigen.

Hinsichtlich der für den Wohnungsbau bisher realisierten Baugebiete lassen sich folgende Sachverhalte darstellen:

2.1 Realisierbare Kapazitäten in verbindlichen Bebauungsplangebieten

Bebauungsplan Nr. 8 – Wohngebiet „Strietkaegel“ – südwestlich der Neu Wandrumer Straße

Der Bebauungsplan Nr. 8 ist bereits vollständig bebaut mit Einzel- und Doppelhäusern. Innerhalb des Plangebietes sind 135 WE realisiert worden.

Bebauungsplan Nr. 3 – Gebiet „Großer Hansberg“

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 ist vollständig bebaut und ausgeschöpft. Von seiner Struktur her ist das Gebiet sehr unterschiedlich ausgenutzt und realisiert. Es ist eine gemischte Bebauungsstruktur vorhanden. Innerhalb des Gebietes sind 217 WE vorhanden.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 – Wohngebiet „Försterweg“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 ist vollständig mit Einzelhäusern bebaut. Hier sind 27 WE entstanden.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 – Wohnstandort: „Alte Stellmacherei“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 ist bereits realisiert. Hier sind 20 WE vorhanden.

Bebauungsplan Nr. 4 – „Woltersmoor“

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist bisher nur zu Teilen realisiert. Eine gemischte Bebauungsstruktur ist vorhanden. Die Gesamtkapazität des Bebauungsplanes wird bereits in der Änderung zum Bebauungsplan, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, mit maximal 260 WE dargestellt. Eine Überprüfung des Plangebietes hat stattgefunden. Auf der Grundlage bisher realisierten Bestandes ist davon auszugehen, dass maximal 260 WE entstehen können; die Zahl der voraussichtlich realisierbaren WE jedoch eher bei etwa 255 WE liegen wird.

2.2 Überprüfung der nicht genehmigten Teilflächen des Flächennutzungsplanes auf weitere Flächenausweisung

Über die dargestellten Baugebiete hinaus gibt es in den seinerzeit zur Genehmigung vorgelegten Flächennutzungsplan lediglich Möglichkeiten für Neubauung auf den Flächen, die von der Genehmigung ausgenommen waren.

Bei den von der Genehmigung ausgenommenen Flächen handelte es sich um die im Bescheid genannten Teilflächen 1, 2 und 3 sowie den abgegrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.

Im Rahmen des Erläuterungsberichtes wird auf die geänderten Teilbereiche eingegangen. Innerhalb des von der 1. Änderung betroffenen Teilbereiches wird Bezug zur Teilfläche der Versagung dargestellt.

Teilbereich 5 (TB 5) der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Innerhalb dieses Bereiches ist die Teilfläche 1 der versagten Bereiche südlich der Kirche berücksichtigt. Auf dieser Fläche ist mittlerweile ein Gebäude errichtet worden. Die vorhandene Grundstücksstruktur und Nutzung lässt darauf schließen, dass hier keine weitere Bebauung erfolgt.

Teilbereich 3 (TB 3) der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Innerhalb dieses Bereiches ist die Teilfläche 2 der versagten Bereiche – der Bereich „De Waur“ berücksichtigt. Auf einer Teilfläche dieses Gebietes wurde ein Bebauungsplan erstellt, der mittlerweile Rechtskraft erlangt hat. Nur noch diese Teilfläche wird für Bebauung im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die übrigen Flächen östlich und westlich des Bebauungsplangebietes werden in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans nicht mehr für die bauliche Entwicklung berücksichtigt. Somit ist auf der Fläche maximal noch von der Errichtung von 12 WE auszugehen.

Teilbereich 1 (TB 1) der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Innerhalb dieses Teilbereiches der 1. Änderung wird die Teilfläche 3 der versagten Bereiche „Hof Wandrum“ berücksichtigt. Für „Hof Wandrum“ wird auf eine weitere Ausweisung von Bauflächen verzichtet. Von der städtebaulichen Struktur sind nördlich der Dorfstraße die ursprünglich vorhandenen Lücken geschlossen worden. Es ist eine kompakte Siedlungsstruktur nördlich der Straße vorhanden; eine klare Siedlungsreihe. Südlich der Straße sind gewerbliche Unternehmen des Baugewerbes bzw. Gärtnereibetriebe vorhanden. Auf eine zusätzliche Ausweisung von Flächen wird verzichtet. Somit sind hier in bezug auf künftige Bebauung keine Kapazitäten mehr zu berücksichtigen.

Teilbereich 2 (TB 2) der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Innerhalb dieses Bereiches wird die Fläche gemäß ursprünglichem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 berücksichtigt. Im Genehmigungsbescheid (Teilgenehmigung) zum Flächennutzungsplan wurde die geplante Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Wittenförden hinsichtlich der Kapazitäten und der Größe der Flächenausweisung bemängelt. Die Gemeinde hat sich mit diesem Gebiet auseinandergesetzt. Das Gebiet schließt an die vorhandene Bebauung an. Darüber hinaus verlaufen zwei markante 110 kV-Freileitungstrassen quer über die Fläche. Das Gelände fällt nach Norden allmählich ab. Die Gemeinde verfolgt ihr langfristiges städtebauliches Konzept, dass im Norden durch Sondergebiete eingefasst wird, derart, dass der zentral gelegene Teil als Grünfläche ausgewiesen werden soll. Nur noch der Bereich, der sich nördlich der Hochspannungsfreileitungen befindet, soll für Wohnungsbauflächen offen gehalten werden. Für diese Fläche, mit einer Größe von ca. 4,5 ha, sieht die Gemeinde Wittenförden unter Berücksichtigung, dass nur 75 % der Fläche für eine Bebauung verbleiben können, bis zu maximal

56 Grundstücke für die vorwiegende Errichtung von Einfamilienhäusern vor.

In Ergänzung der ursprünglichen Darstellungen zu den Entwicklungszielen wird zusätzlich eine Wohnbaufläche, die bereits bebaut ist, an der Hof Wandrumer Straße und nur straßenbegleitend im Flächennutzungsplan dargestellt. Bisher war diese Fläche als Ausgleichsfläche für Maßnahmen dargestellt. Vorhandene Bebauung auf dieser Fläche ist in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt gewesen. Die Fläche wird in einer Tiefe von 30 m als Wohnbaufläche und als nördliche Ergänzung des Teilbereiches 2 bis zum SO 3 – Gebiet ausgewiesen.

2.3 Weitere Ziele für die Überarbeitung des langfristigen baulichen Entwicklungskonzeptes

Teilbereich 4 (TB 4) der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Teilbereich 6.1 (TB 6.1 – westlicher Teil des ursprünglichen TB 6 der 1. Änderung)

Darüber hinaus werden Flächen am südwestlichen Ortsrand, an der Rabenhornstraße, und am östlichen, südöstlichen, Ortsrand, am Triftweg, bis zu den bereits vorhandenen überbauten Grundstücken als Wohnbauflächen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einbezogen. Für beide Flächen geht die Gemeinde Wittenförden davon aus, dass sie keine raumordnerische Relevanz entfalten.

Teilbereich 6.2 (TB 6.2) der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Über die nicht genehmigten Teilflächen hinaus sieht die Gemeinde großen städtebaulichen Sanierungsbedarf im Bereich der östlich bzw. südöstlich der Kirche gelegenen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hier sind zum Teil noch landwirtschaftliche Betriebsgebäude vorhanden. Weil diese Flächen für die innere Ortslage von Bedeutung

sind, hat die Gemeinde eine Reduzierung der bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen für die Friedhofserweiterung vorgenommen. In dem bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Umfang werden die Flächen nicht mehr benötigt. Zugunsten einer Möglichkeit zur Überbauung der Fläche, die den vorherigen Abriss nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Anlagen voraussetzt, werden diese konzeptionellen Überarbeitungen vorgenommen. Darüber hinaus ist beachtlich, dass die Grundstücksgrößen auf dieser Fläche von dem sonst üblichen Spektrum abweichen sollen. Die Grundstücksgrößen für die Fläche sollen großzügig bemessen werden, wie sie für den ländlichen Raum typisch sind. Verdichtete Strukturen sind hier nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung. Es wird davon ausgegangen, dass das ortstypische Maß der Bebauung in diesem Bereich der Ortslage ausschließlich größere Einfamilienhäuser und Einfamilienhausgrundstücke ist. Die zur Verfügung stehende Bruttofläche des Baugebietes beträgt ca. 5 ha. Unter Berücksichtigung, dass von den 5 ha etwa 75 % bebaut werden können, sieht die Gemeinde für diese Fläche bis zu 37 Grundstücke für eine zukünftige Bebauung vor.

2.4 Ziele für die Überarbeitung des langfristigen Entwicklungskonzeptes, die nicht unmittelbar Bauflächen berühren

2.4.1 Biotopkartierung

Für das Gebiet der Gemeinde Wittenförden ist die Ausweisung der Biotope nach der Biotopkartierung, die durch Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurde, erfolgt. Eine entsprechende Überarbeitung der Biotope erfolgte gemäß Liste.

2.4.2 Baudenkmale

Für die Baudenkmale ist eine Überarbeitung der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes gemäß letztem Stand erfolgt. Die Baudenkmale werden gemäß Übersicht des Landkreises Ludwigslust in den Flächennutzungsplan übernommen. Durch die Denkmalschutzbehörden wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Abs. 1b DSchG M-V Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen genehmigungspflichtig sind, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigen können. Dazu gehören auch alle baulichen Einrichtungen von Ver- und Entsorgungssystemen, wie zum Beispiel Elektro, Wasser, Gas und Telekom.

Während in Wandrum derzeit keine Baudenkmale geführt werden, sind in Wittenförden Baudenkmale vorhanden:

1. Alte Dorfstraße 05, Pfarrhof mit Wohnhaus und Scheune
2. Alte Dorfstraße 17, Scheune
3. Kirche mit umgebender Trockenmauer
4. Kriegerdenkmal von 1914/18 und 1939/45
5. Rogahner Straße 02, Büdnerie mit Wohnhaus / Stallscheune, Hofmauer und Hopfplasterung.

2.4.3 Bodendenkmale

Auch für die Bodendenkmale erfolgte eine Überarbeitung. Dabei wird der letzte Stand der Erkenntnis des Landesamtes für Bodendenkmalpflege berücksichtigt. Es wird unterschieden zwischen Bodendenkmalen, die unbedingt zu bewahren sind und Bodendenkmalen, die – wenn auch unter Berücksichtigung von bestimmten Auflagen – beseitigt werden dürfen.

Bei den mit Bd – mit Kästchen – dargestellten Bodendenkmalen handelt es sich um solche, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann. Da sich diese

Bodendenkmale außerhalb der für Bebauung vorgesehenen Flächen befinden, wird dieser Grundsatz berücksichtigt. Bei denen mit Bd – im Kreis – dargestellten Bereichen für Bodendenkmale handelt es sich um solche Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Aufgrund der Lage dieser Bereiche im Außenbereich sind grundsätzlich die Entwicklungsziele der Gemeinde nicht berührt oder eingeschränkt.

2.5 Ergänzungen des Erläuterungsberichtes durch TÖB-Verfahren

2.5.1 Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung

Für die Neustandorte wird die zentrale Schmutzwasserbeseitigung gemäß Stellungnahme des Landkreises berücksichtigt. Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Bedingung berücksichtigt, dass an den möglichen Baustandorten die zentrale Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet ist und im Bereich der Niederschlagsentwässerung realisierbare Planungsvoraussetzungen bestehen. Die Problematik der Regenwasserableitung wird in der Gemeinde Wittenförden beachtet. Die Regenwasserableitung wird durch die Gemeinde gesichert. Die Gemeinde Wittenförden hat bereits durch bauliche Maßnahmen die Abflussmengen für Oberflächenwasser dosiert. Nach Überprüfung nehmen die gemeindlichen Anteile nur noch etwa 5 % der gesamtmöglichen Ableitmenge vorhandener Kanäle ein. Sobald vertragliche Regelungen möglich sind, wird die Gemeinde diese Regelung zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers treffen.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens wurden die Belange der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers abgestimmt. Die Vorflutleitungen sind entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Darstellung der Gewässerschutzstreifen wird verzichtet, um die Übersichtlichkeit weiter zu gewährleisten. Die Anforderungen des § 81 LWaG M-V sind einzuhalten. Die Gemeinde berücksichtigt die Anforderungen an die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers bei zukünftigen Vorbereitungen für Vorhaben.

Das gemeindliche Konzept für die Regenwasserbeseitigung wird im Einvernehmen mit den Behörden erstellt.

2.5.2 Altlastverdachtsflächen und Altlastenstandorte

Die Gemeinde hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Hinweise zum Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust erhalten. Die Altlastenverdachtsflächen / Altlastenstandorte werden bis auf einen im Erläuterungsbericht berücksichtigt und aufgenommen. Bei den mit A 270 benannten Standort handelt es sich um einen beräumten Standort. Deshalb wird dieser nicht mehr aufgenommen. Bei den mit A gekennzeichneten Standorten handelt es sich nach Aussage des Landkreises um Altablagerungen. Bei den mit S gekennzeichneten Standorten handelt es sich um Altstandorte. Eine lagemäßige Darstellung erfolgt in der Übersichtskarte, die dem Erläuterungsbericht beigelegt ist.

A 265 Wandrum	Deponie begrünt
A 266 Wandrum	Deponie
S 326 Wandrum	Dünger-/PSM-Lager
A 267 Wittenförden	Deponie
A 268 Wittenförden	Deponie
A 269 Wittenförden	Deponie begrünt
S 327 Wittenförden	Technikstützpunkt
S 329 Wittenförden	Bebauungsgebiet Nr. 3
A 270 Wittenförden	Deponie – nach gemeindlicher Aussage beräumt.

Gemarkung

Brüseswitz
Flur 2

A266 Wandrum
F01, Fst 905
Gemarkung Gr. Brütz
Flur 2

Gemarkung Neumühle
Kreis Schwerin-
Stadt

Flur 6

Neumühler See

Flur 5
A265 Wandrum
F01, Fst 94/1, 96-98

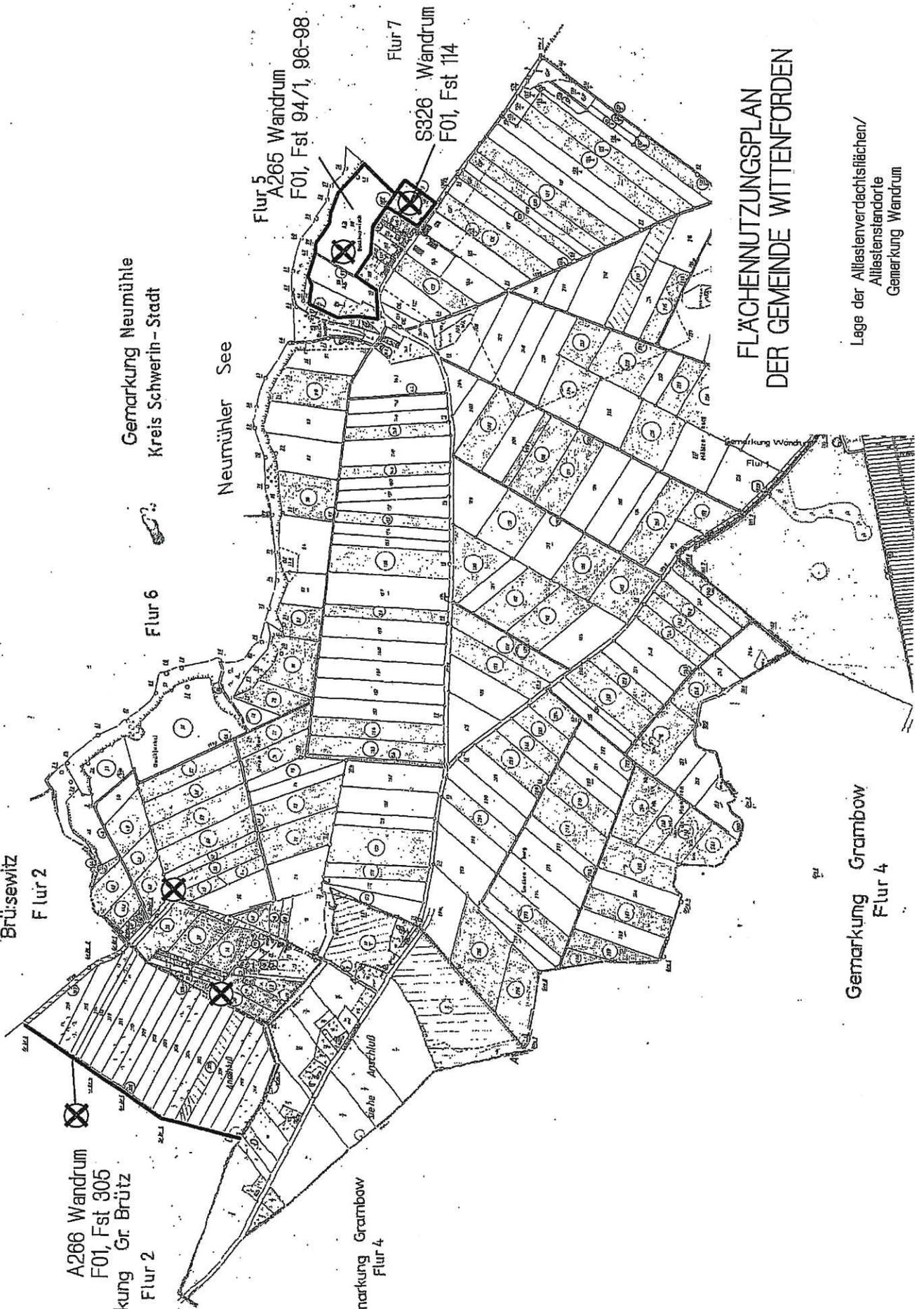
Flur 7
S326 Wandrum
F01, Fst 114

Gemarkung Grambow
Flur 4

Gemarkung Grambow
Flur 4

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WITTENFORDEN

Lage der Allastenverächtsflächen/
Allastenstandorte
Gemarkung Wandrum



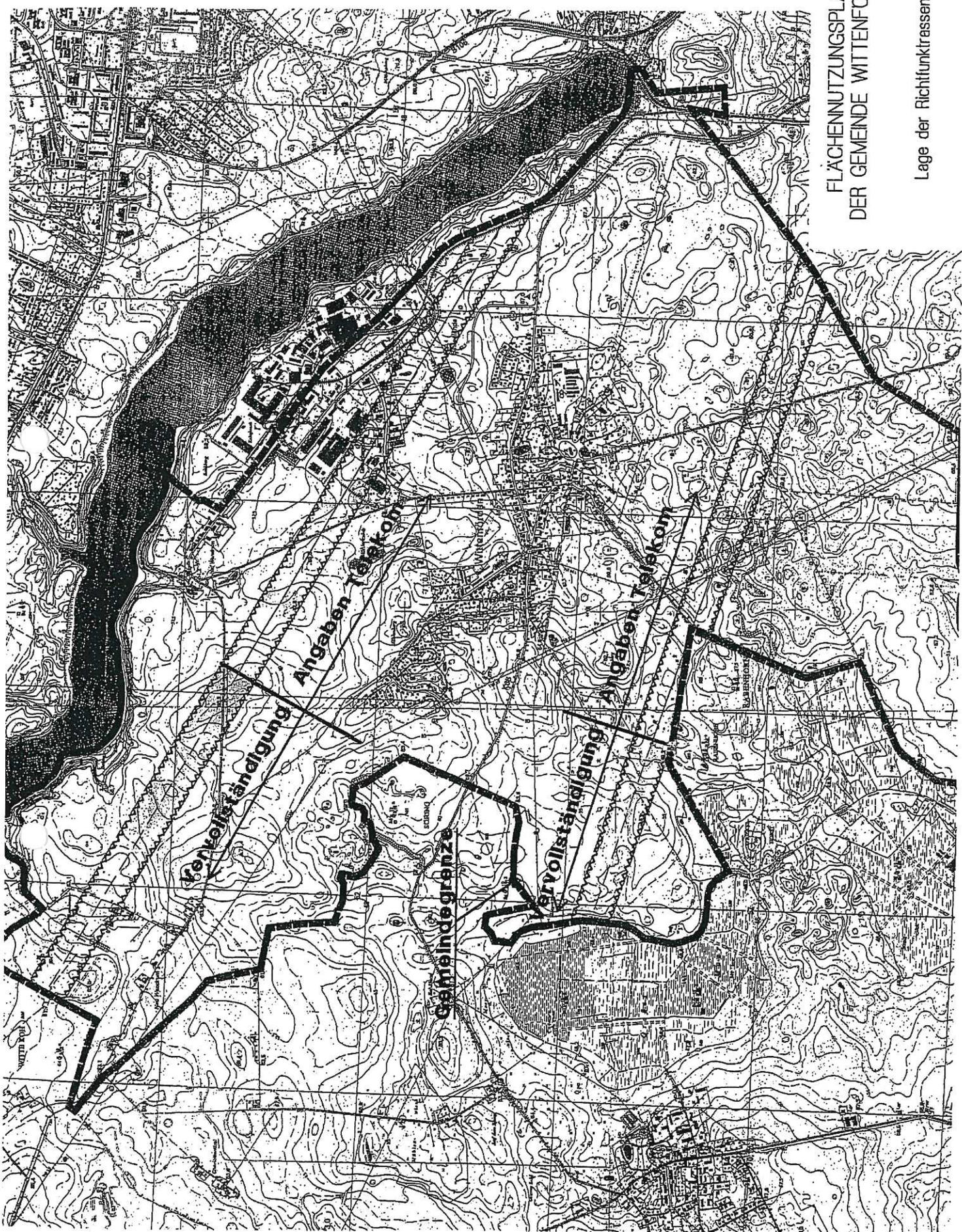
Im Rahmen von Vorbereitungen der Bebauung auf dem TB 6.2 der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vor Überbauung eine Prüfung auf Altlasten vorzunehmen. Dieser Hinweis des Gesundheitsamtes wird beachtet. Durch die zuständige Altlastenbehörde wurden keine Hinweise mitgeteilt, die auf Kenntnis von Altablagerungen und Altstandorten schließen lassen. Deshalb wird zunächst auf weitergehende Prüfungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

2.5.3 Hinweise zu Telekommunikationsanlagen und Richtfunkstrecken

Durch die Deutsche Telekom AG wurde mitgeteilt, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignet und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind. Dies wird durch die Gemeinde, wie bereits in der Vergangenheit, auch zukünftig berücksichtigt.

Bisher hatte die Gemeinde noch keine Kenntnis darüber, dass über das Gemeindegebiet zwei Richtfunkverbindungen der Deutsche Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr verlaufen. Die Verläufe der Telekommunikationsleitungen werden als Ergänzung im Erläuterungsbericht berücksichtigt. Eine Bebauung ist in der Schutzzone, von 100 links und 100 m rechts der Trasse, nur bis zu einer bestimmten Höhe möglich. Allgemein wird eine Aussage zu



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE WITTENFORDEN

Lage der Richtfunktrassen

Richtfunktrassen nur dann getroffen, wenn zu erwarten ist, dass eine Bauhöhe für Gebäude von mehr als 20 m erfolgt. Nur dann könnten Beeinflussungen von bestehenden Richtfunktrassen möglich sein. Im allgemeinen trifft dieser Fall für Eigenheimbauung und normale Gewerbegebiete nicht zu. Die Höhenlage von Richtfunktrassen wird im Allgemeinen planungsmäßig noch höher angesetzt, da zum Beispiel im Trassenbereich befindliche Bäume und Wälder eine Wuchshöhe von 30 m haben.

2.5.4 Elektroenergieversorgung

Im ausgewiesenen Bereich befinden sich 0,4-kV- und 20-kV-Kabel sowie 0,4-kV-, 20-kV- und 110-kV-Freileitungen der WEMAG AG. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG AG vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme abzustimmen. Kosten für Umbauarbeiten sind vom Antragsteller zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge. Der Planungszeitraum kann je nach Umfang mehrere Wochen betragen. Für die Erweiterung der Netze sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ggf. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten. Diese Hinweise wurden in der Vergangenheit bereits durch die Gemeinde berücksichtigt und beachtet.

2.5.5 Gasversorgung

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Hoch-, Mittel- und Niederdruckgasleitungen in Rechtsträgerschaft der HGW HanseGas GmbH. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften bedürfen sämtliche Bau- und Begründungsmaßnahmen im Bereich von Gasleitungen der Zustimmung der HGW HanseGas GmbH.

2.5.6 Hinweise zu Lage- und Höhenfestpunkte

Im Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet wurden die Hinweise des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern berücksichtigt. Lage- und Höhenfestpunkte, die sich innerhalb des Gemeindegebietes befinden, sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

2.5.7 Hinweise des Landesamtes für Katastrophenschutz

Die Gemeinde hat durch das Landesamt für Katastrophenschutz den Hinweis erhalten, dass innerhalb des Gemeindegebietes keine kampfmittelbelasteten Bereiche bekannt sind.

3. Schlussfolgerung

Innerhalb des planerischen Entwicklungskonzeptes hat sich die Gemeinde mit den Anforderungen der Genehmigungsbehörde beschäftigt. Sie kommt zu dem Ergebnis, Teile der ursprünglich ausgewiesenen Bauflächen zurückzunehmen. Aufgrund des Bedarfs der städtebaulichen Neuordnung im Bereich südöstlich der Kirche (Bereich landwirtschaftliche Anlagen) wird eine Fläche für Neubebauung zusätzlich aufgenommen. Es handelt sich hier um den Teilbereich 6.2 der 1. Änderung .

Für die bereits realisierten und wirksamen Pläne im Gemeindegebiet ergeben sich 659 WE.

Auf den ursprünglich durch die Behörde nicht genehmigten Teilflächen – es verbleiben nur noch Baumöglichkeiten auf dem Gebiet „De Waur“ (TB 3 der 1. Änderung) (12 Grundstücke) und im Bebauungsplan Nr. 2 (56 WE) (TB 2 der 1. Änderung) - ergeben sich noch Möglichkeiten für die Errichtung von ca. 68 WE.

Auf dem Bereich, der mit dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung im südöstlichen Bereich der Ortslage Wittenförden neu ausgewiesen wird (TB 6.2 der 1. Änderung), könnten ca. 37 Grundstücke und WE, unter Berücksichtigung, dass nur 1 WE je Haus errichtet wird, ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung der obigen Darstellungen lassen sich somit auf den ausgewiesenen Bauflächen und Baugebieten ca. 764 WE realisieren, wobei ein Großteil der WE, ca. 400, bereits in vorhandenen Baugebieten realisiert worden ist. Die Differenz zwischen den realisierbaren WE und der beabsichtigten Zielgröße von 800 WE wird für Verdichtungsstandorte berücksichtigt. Für diese ist die Differenz von 36 WE als ausreichend zu werten. Die Reserven, die für innerörtliche Verdichtungsstandorte verbleiben, werden sich kaum auf die Gesamtkapazität möglicher Bebauung auswirken und sind ausreichend bemessen.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sie mit diesem langfristigen Entwicklungskonzept die vielfach abgestimmten Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet hat.

In welchen Zeiträumen die Realisierung der Baugebiete erfolgen wird, ist derzeit nicht absehbar. Wesentliches Ziel der Gemeinde ist es zunächst, den Bebauungsplan Nr. 4 abschließend zu realisieren.

Weitergehende verbindliche planungsrechtliche Vorbereitungen sollen - bis auf das Gebiet „De Waur“ - erst erfolgen, wenn tatsächlicher Bedarf entsteht. Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass die Besiedlung des Bebauungsplanes Nr. 4 vordergründig zu betrachten ist, um ein städtebauliches Gesamtbild zu entwickeln.

Die Gemeinde erachtet es als dringend erforderlich, ihrer Aufgabe zur Vorsorge von Bauland entsprechend Rechnung zu tragen und weist Bauflächen im Flächennutzungsplan aus, ohne bereits eine rechtsverbindliche Vorbereitung vorzunehmen.

Aufgrund der Ergänzung des Teilbereiches 2 um eine Wohnbaufläche, Bestand an der Hof Wandrumer Straße, die bereits bebaut ist und aufgrund einer Neugliederung des Teilbereiches 6 in den Teilbereich 6.1 und den Teilbereich 6.2, wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt, wobei Anregungen und Bedenken nur zu den betroffenen Bereichen vorgebracht werden konnten. Die Anregungen und Hinweise von Trägern öffentlicher Belange wurden im Plan und im Erläuterungsbericht bereits berücksichtigt. Da es sich im wesentlichen um nachrichtliche Übernahmen handelt – wie z.B. Richtfunkstrecke oder Altlastenstandorte – kann die Gemeinde davon ausgehen, dass zu diesen Belangen keine Anregungen oder Bedenken mehr vorgebracht werden. Eine eingeschränkte nochmalige Beteiligung, die auf die geänderten Teilbereiche beschränkt war, wurde vorgenommen.

Die Gemeinde hatte sich nach Eingang der Stellungnahmen erneut mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung beschäftigt und auch die Belange der Nachbargemeinden behandelt. Aufgrund bisheriger Entwicklungen im Gemeindegebiet und unter Berücksichtigung der Anforderungen an die weitere Vorsorge hält die Gemeinde an der Ausweisung ihrer Bauflächen im Flächennutzungsplan fest.

Wittenförden, den 07.03.2003


Bosselmann
Bürgermeister
der Gemeinde Wittenförden

