

Gemeinde Wittenförden

Juni 2002

Landkreis Ludwigslust

- überarbeitete Vorlage zur erneuten Genehmigung 06/2002 -

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9

„De Waur“

über ein reines Wohngebiet

der Gemeinde Wittenförden

Landkreis Ludwigslust

Inhalt:

1. Rechtsgrundlagen / Bebauungsplanverfahren
2. Angaben zur Gemeinde
3. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
4. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen
5. Örtliche Planungen
6. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets
7. Städtebaulicher Entwurf
8. Verkehrliche Anbindung
9. Grün- und Freiraum
10. Planungsrechtliche Festsetzungen
11. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
12. Maßnahmen zur Verwirklichung
13. Kosten und Finanzierung
14. Städtebauliche Kenndaten
15. Pläne und Anlagen (Fachgutachten)

1. Rechtsgrundlagen / Bebauungsplanverfahren

Planungsrechtliche Grundlagen sind:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141 ber. BGBl. 1998 I. S. 137)
- b) die Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- d) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 9 „De Waur“ ist auf der Grundlage der o.g. Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschuß für den B – Plan Nr. 9 wurde am 16.10.2000 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden gefaßt. Der Planentwurf entspricht den örtlichen städtebaulichen Zielvorstellungen, die im Flächennutzungsplan dargestellt wurden. Der bisherige teilversagte Flächennutzungsplan wird derzeit überarbeitet, dort ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „De Waur“ stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere den künftigen Darstellungen des in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes und damit dessen Zielen und Zwecken, nicht entgegen. :

Durch die beabsichtige Entwicklung des Plangebietes wird die langfristig angestrebte städtebauliche Ordnung des Gemeindegebietes planrechtlich fortgesetzt.

Die Planung zur Ausweisung von Wohnbauland auf das o. g. Gebiet wurde gemäß LPiG § 21 Abs. 1. und Erlaß des Wirtschaftsministers vom 06.05.1991 angezeigt.

2. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Wittenförden mit ihren drei Ortsteilen Wittenförden, Neu Wandrum und Hof Wandrum ist dem Amt Stralendorf im Landkreis Ludwigslust zugeordnet. Die Gemeinde Wittenförden liegt 4 km westlich der Landeshauptstadt Schwerin, südlich des Wasserschutzgebietes Neumühler See. Das Gemeindegebiet wird weiterhin von den Flächen der Gemeinde Klein Rogahn des Amtes Stralendorf sowie denen der Gemeinden Grambow und Brüsewitz des Amtes Lützow im Landkreis Nordwestmecklenburg berührt.

Die Gemeinde Wittenförden verfügt über einen Kindergarten mit Krippe, eine Grundschule und eine verbundene Haupt- und Realschule sowie über eine freiwillige Feuerwehr. Für die Grundversorgung der Bevölkerung gibt es im Ort ein Einkaufszentrum mit Waren des täglichen Bedarfs, eine Bank, eine Poststelle sowie eine Arztpraxis und einen Zahnarzt. Am Ortsrand wurde ein Gewerbegebiet entwickelt, insgesamt stellen über 100 Gewerbebetriebe Arbeitsplätze zur Verfügung.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 8 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. I S. 137) wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „De Waur“ über ein reines Wohngebiet der Gemeinde Wittenförden gefasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden hat in ihrer Sitzung am 16.10.2000 beschlossen, zur Entwicklung von Wohnbaumöglichkeiten für den Eigenbedarf von ortsansässigen Bürgern in der Gemeinde Wittenförden, einen Bebauungsplan für das in der anliegenden Planzeichnung dargestellte Gebiet aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 9 „De Waur“ wurde das Planungsbüro Hartung & Partner GmbH, Lessingstraße 31, 19059 Schwerin beauftragt. Als Grundlage für die Planzeichnung dient eine Vermessung der überplanten Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Wittenförden durch das Vermessungsbüro Rauchegger, Andrej- Sacharow- Straße 06 in 19061 Schwerin.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „De Waur“ wird die Voraussetzung geschaffen, auf den in das Plangebiet einbezogenen Grundstücksflächen im Ort Wittenförden durch eine verbindliche Überplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die weitere Wohnbauentwicklung in der Gemeinde zu sichern.

4. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

Raumordnerische Ziele

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RRÖP) in einer Siedlungsfläche mit dem Schwerpunkt Wohnen. Für diesen Bereich wird besonders eine Verbesserung der Möglichkeiten und Bedingungen für das Wohnen im Ort angestrebt. Das Planvorhaben paßt sich in die weitere Entwicklung Wittenfördens zu einem Ort mit dem Schwerpunkt Wohnen ein.

Wege- und Leitungsrechte

Das zum Teil einbezogene Flurstück 170 ist ein Wegegrundstück der Gemeinde Wittenförden und wird als Wegefläche in die Planung einbezogen. Die bestehenden Wegerechte der Anlieger an dieser Fläche werden durch die Planung nicht eingeschränkt. Eine weitere Wegefläche wird im Plangebiet auf den Flurstücken 159 bis 166 entstehen. Die Wegeflächen sind auch für die Festsetzung von Leitungsrechten zu nutzen. Nach Realisierung der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen, werden die ausgewiesenen Wegeflächen des Plangebietes von der Gemeinde übernommen und der öffentlichen Nutzung gewidmet.

5. Örtliche Planungen

Die Gemeinde Wittenförden überarbeitet derzeit den teilversagten Flächennutzungsplan, der Beitrittsbeschluß zur Genehmigung der bisher von der Genehmigung ausgenommenen Flächen wurde am 11.06.2001 gefaßt. In dem überarbeiteten Entwurf ist das durch den Bebauungsplan Nr. 9 „De Waur“ überplante Gebiet zur Entwicklung als Wohnbaufläche mit 12 WE vorgesehen.

In der Gemeinde Wittenförden wurden in den vergangenen Jahren mehrere Bebauungspläne zur Schaffung von ca. 660 Wohneinheiten aufgestellt und in Kraft gesetzt. Die Gemeinde Wittenförden hat mit der Ausweisung von den Wohnbauflächen in diesen Bebauungsplänen ihre vorerst gesetzten Grenzen zur Entwicklung der Einwohnerzahl von 800 WE noch nicht erreicht. Der B – Plan Nr. 9 „De Waur“ dient vordringlich zur Deckung von Wohnbedarf der Bevölkerung vor Ort und ist mit seinen 12 WE in der Bilanzierung des in Überarbeitung befindlichen F – Planes der Gemeinde Wittenförden berücksichtigt.

6. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Wittenförden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „De Waur“ umfaßt eine Fläche von ca. 0,9 ha und wird umgrenzt

- im Norden durch die vorhandene straßenbegleitende Bebauung der Kreisstraße K 66 Schwerin – Grambow
- im Osten durch die Grundstücke der Bebauung entlang der Schweriner Straße
- im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg und die Feldmark
- im Westen durch die Grundstücke / Gärten der Bebauung entlang der Schweriner Straße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 160 bis 167 und teilweise die Flurstücke 159 und 170 der Flur 2 in der Gemarkung Wittenförden. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha. Der überwiegende Anteil der Flächen des Plangebietes, die Flurstücke 161/ 1 bis 167 und das teilweise einbezogenen Flurstück 159 befinden sich in privatem Eigentum. Die Fläche des Flurstückes 160 und das teilweise überplante Flurstück 170 (Weg) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wittenförden, werden aber vor Rechtskraft des B-Planes veräußert.

Bisherige Flächennutzung

Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich bzw. als Gartenfläche (z. T. mit Gartenhäusern bebaut) genutzt. Die Topographie des Plangebietes liegt bei ca. 59,0 m ü. NN und weist eine leicht gewellte Bodenform auf.

7. Städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan Nr. 9 „De Waur“ wird aufgestellt, um auf der dargestellten Fläche in der Gemeinde Wittenförden nach § 8 (1) BauGB die Schaffung einer Wohnbaufläche in Form eines reinen Wohngebietes gem. § 3 (1) BauNVO zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wird in Vereinbarung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Arrondierung der Gemeinde Wittenförden aufgestellt.

In dem Plangebiet ist die Schaffung von 12 Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Die Erschließung ist über das innerhalb des Ortes an die Kreisstraße K 66 „Schweriner Straße“ anschließende Wegegrundstück des Flurstückes 170 der Flur 2 der Gemarkung Wittenförden zu sichern. Die Bebauung wird nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Überbaubarkeit entsprechend der bisher entwickelten Wohnfunktion des Ortes Wittenförden angepaßt.

Das Plangebiet wurde bisher für landwirtschaftliche und individuelle gärtnerische Zwecke in Anspruch genommen. Die notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden möglichst gering gehalten. Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe Grünordnungsplan)

Mit der Realisierung der Planung zum Bebauungsplanes Nr. 9 „De Waur“ sind nachfolgend benannte Maßnahmen zur Durchführung vorgesehen:

- Schaffung einer Wegfläche für die Erschließung der auszuweisenden Wohnbaugrundstücke und die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen
- Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden entsprechend den Festsetzungen zur Art, zum Maß und zur Gestaltung der künftigen Bebauung
- Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

8. Verkehrliche Anbindung

Fahrestraßen

Die Hauptzufahrt in das Plangebiet wird über eine vorhandene Wegefläche der Gemeinde erschlossen, die an die Kreisstraße K 66 Schwerin - Grambow anbindet.

Innerhalb des Gebietes wird eine Stichstraße mit Wendehammer zur Erschließung der einzelnen Grundstücke des Plangebietes geschaffen.

Der Flächenbedarf für die Planstraße ist sparsam ausgelegt, die Profile entsprechen den Mindestanforderungen der EAE 85 / 98. Im Begegnungsfall PKW / PKW kann der durch ein Tiefbord abgetrennte Gehsteig zum Überfahren mit einbezogen werden.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze (Festgesetzt werden 2 Stellplätze je Wohngebäude) sind auf den jeweiligen Wohngrundstücken zu schaffen.

9. Grün- und Freiraum

Umfeld des Plangebietes

Die Wohnbauflächen des Plangebietes grenzen im Norden an bebaute Grundstücke des Ortes Wittenförden. Das direkt angrenzende Flurstück 170 ist eine unbefestigte Wegefläche der Gemeinde. Daran grenzen Gartenflächen der bebauten Grundstücke der Ortsdurchfahrtsstraße K 66. An die westliche und die östliche Plangeietsgrenze schließen als individuelle Gartenflächen genutzte Grundstücke an. Im Süden wird das Plangebiet von einer Wegefläche begrenzt. Südlich dieser Wegefläche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Bisherige Nutzungen im Plangebiet

Die in das Plangebiet einbezogene Wegefläche der Gemeinde ist bisher eine vorwiegend unbefestigte Wegefläche. Die weiteren überplanten Flächen wurden bisher als Gartenland und teilweise auch für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Im Sinne dieser Nutzungen sind auf den Flächen in den vergangenen Jahrzehnten Gebäude (Gartenhäuser, Lauben, Abstellräume und Scheunen) errichtet worden. Die versiegelten Grundflächen von diesen Gebäuden werden in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb der überplanten Flächen befinden sich Obstbäume, Sträucher und Flächen mit Nutz- und Zierpflanzen.

Planungen zur Durchführung des Vorhabens

Die Wegeflächen im Plangebiet werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zum überwiegenden Teil befestigt. Auf den Baugrundstücken werden Wohngebäude und deren Nebenanlagen im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes errichtet. Die verbleibenden Flächen der Baugrundstücke sind weiterhin als individuelle Gartenfläche zu nutzen. Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, werden folgende Maßnahmen auf dem Flurstück 281 / 1 im Gemeindegebiet festgesetzt:

Pflanzung von 25 Stück Laubbäumen 3xv. 16 -- 18 cm StU (Eichen, Buchen, Kastanien) in aufgelockerter Reihe; Schutz der Bäume durch Dreihbock und Drahtgeflecht.

Werden mit der Realisierung der Vorhaben vorhandene Gehölze entfernt oder beeinträchtigt, so ist dieser Eingriff wenn erforderlich entsprechend der Gehölzschutzverordnung des Landkreises auszugleichen.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Vorhaben innerhalb des Plangebietes werden dem Wohnen dienen. Das Plangebiet wird entsprechend § 1 (1) BauGB als reines Wohngebiet gemäß § 3 (1) und (2) BauNVO festgelegt. Eine ausnahmsweise Nutzung zu weiteren Zwecken gem. § 3 (3) BauNVO wird ausgeschlossen.

Es ist die Errichtung von Wohngebäuden und deren zugehörigen Nebenanlagen auf den Grundstücksflächen im Plangebiet vorgesehen. Zur Gewährleistung der Einhaltung der festgesetzten Zahl der Wohneinheiten für das Plangebiet, erfolgt eine Begrenzung der Bebaubarkeit auf eine Wohnung je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Für die Errichtung der Bebauung auf den Grundstücken werden Bauweise und Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen des § 16 (2) BauNVO zur Einpassung der zulässigen Bebaubarkeit im Plangebiet an die Bebauung und Nutzung der angrenzenden Flächen und unter Beachtung der geplanten Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt:

- Die zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) gem. § 23 BauNVO wird auf den Grundstücken des Plangebietes auf 0,8 festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist zulässig.
- Für die Gebäude wird die zulässige Errichtung von Vollgeschossen gem. § 20 (1) BauNVO auf ein Vollgeschosß begrenzt.

- Die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut der Hauptgebäude darf im Mittel eine maximale Höhe von 5,50 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen und privaten Erschließungsflächen nicht überschreiten. Bei dem Bau von Pultdächern ist die niedrigere Traufhöhe maßgebend.

- Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 10,0 Meter gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgelegt. Diese Höhe ist auf die Oberkante der Mitte der jeweils angrenzenden Straßenoberfläche zu beziehen.

- Die zulässige Hauptdachneigung ist mit 25° bis 55° festgesetzt worden. Eine Überschreitung der Dachneigung ist bei untergeordneten Nebendächern (Friesengiebel, Krüppelwalm) auf bis zu 70° zulässig. Für Nebendächer sind auch Flachdächer und Pultdächer mit geringerer Dachneigung zulässig.

- Auf den Grundstücksflächen ist gem. § 22 BauNVO die Errichtung von Einzelhäusern und eine offene Bauweise festgesetzt worden.

- Die zu überbauenden Flächen des Plangebietes sind durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO umschlossen dargestellt. Die Nebengebäude können außerhalb der festgelegten Baugrenzen zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze errichtet werden. Eine Errichtung von Nebengebäuden zwischen den vorderen Baugrenzen sowie deren gedachter Verlängerung und der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist entsprechend § 9 (1) Nr. 4 BauGB nicht zulässig.

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt. Für den geplanten Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft, ist die Fläche des Flurstückes 281 / 1 in der Gemeinde mit den entsprechend durchzuführenden Maßnahmen zu nutzen. Die Festsetzungen dafür erfolgen gemäß den Darstellungen auf der Planzeichnung Teil A und dem Punkt 4 des Textes Teil B und sind in der Begründung unter Punkt 9 erläutert.

Für die im Plangebiet anzulegenden Wegeflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB Geh- Fahr- und Leitungsrechte unter Punkt 3 des Textes Teil B festgesetzt und in der Planzeichnung Teil A mit dem Planzeichen PZ 15.5 PlanzV dargestellt.

Mit dem Planzeichen PZ 15.1 PlanzV wird der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umgrenzt. Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 9 (7) BauGB.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Die Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie einige für die Planung wichtige vorhandene Bebauungen im und am Plangebiet wurden aus der der Planung zugrunde liegenden Vermessung nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung

Wegeflächen

Die Wegeflächen sind auf der Planzeichnung Teil A dargestellt sowie in prägnanten Bereichen des Weges vermaßt und im Text Teil B unter Punkt 3 bezeichnet. Der Erschließungsweg für das geplante Wohngebiet wird als Anliegerweg mit einer Wendefläche ausgeführt.

- Erschließungsweg

Der Erschließungsweg für das geplante Wohngebiet wird als Anliegerweg mit einer Wendefläche ausgeführt, der in der Straßenkategorie E V – VI einzustufen ist.

Der Weg wird aus einem 3,0 m breiten Fahrweg, einem 1,5 m breiten Fußweg und einem 0,25 m breiten Bankettbereich, der sich im Verlauf des Weges unterschiedlich darstellt, angelegt. Da keine Erweiterungen des Weges durch Ausweichtaschen erfolgen, ist der Fußweg als überfahrbare Wegefläche anzulegen.

Für die Wendefläche (Wendeanlagentyp 5) erfolgt die Fahrwegsbefestigung bis zu einem Radius von 8 Metern, und es wird eine 1 Meter breite Freihaltezone mit einem Radius bis zu 9 m durch Festsetzung in der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B gesichert. Es entsteht eine Wendefläche für PKW und LKW bis 8 Meter Länge. Die Wendefläche wird entsprechend den Empfehlungen für Erschließungsstraßen (EAE 85 / 95, Wendeflächen gem. Tb. 11) als eine Anliegerstraße, mit der Nutzungsart des zu erschließenden Gebietes überwiegend zu Wohnzwecken, für PKW und 2-achsige Müllfahrzeuge sowie die Feuerwehr geplant, ein Wenden durch Rangieren ist dort für alle Fahrzeuge möglich.

Im Bereich der Anbindung des Erschließungsweges an die Kreisstraße K 66 erfolgt eine Aufweitung des überfahrbaren Weges auf bis zu 5,5 m über eine Tiefe von ca 10 m ab Fahrbahnrand, um bei möglichst geringer Behinderung des Durchgangsverkehrs, ein gleichzeitiges Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.

Der Erschließungsweg entsteht in dem Bereich innerhalb des Flurstückes 170 auf einer vorhandenen Wegefläche der Gemeinde Wittenförden, die für den Anliegerverkehr der rückwärtig angrenzenden Grundstücke genutzt wird, dieser Anliegerverkehr ist weiterhin zu gewährleisten.

- unbefestigter Verbindungsweg

Zwischen dem Erschließungsweg und dem südlich an das Plangebiet grenzenden Weg wird eine Wegefläche als Weg und für die Sicherung von Leitungsrechten festgesetzt. Diese Wegefläche ist als 2,5 m breite befahrbare Fläche vorgesehen und wird als sandgeschlämmte Kiesdecke angelegt.

Technische Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes sind Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschlüssen für die geplante Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken fachgerecht zu planen und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgern zu beantragen und auszuführen. Die Leitungsführung dieser Ver- und Entsorgungsleitungen hat innerhalb der Wegeflächen zu erfolgen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in der Gemeinde Wittenförden zentral, Anschluß an das Entsorgungsnetz und die Kläranlage Schwerin. Die Entsorgung von Schmutzwasser wird im Rahmen der überörtlichen Schmutzwasserentsorgung auch für das Plangebiet vorgenommen. Das auf der befestigten Wegefläche anfallende Niederschlagswasser, ist an die geplante Regenwasserkanalisation anzuschließen und über diese zu entsorgen. Der Anschluß an die Abwasserentsorgung kann an die vorhandenen Entwässerungsanlagen südlich des Plangebietes erfolgen. Die Erschließungsplanung für Abwasser muß dem Zweckverband Schweriner Umland vorgelegt und mit diesem abgestimmt werden. Das auf den Grundstücken des geplanten Wohngebietes anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen aller Gebäude ist in die geplante zentrale Regenentwässerung einzuleiten.

Trinkwasserversorgung

Anschluß an das Netz der Gemeinde Wittenförden, die Wasserversorgung übernimmt der Zweckverband Schweriner Umland. Die Erschließungsplanung für Trinkwasser muß dem Zweckverband Schweriner Umland vorgelegt und mit diesem abgestimmt werden.

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger durch die Kommune ist eine Löschwasserbereitstellung von mind. 800 L / min über 2 Std. gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu garantieren. Unterflurhydranten sind in der Schweriner Straße vorhanden sowie in der Stichstraße vorgesehen. Die Anfahrt, Aufstellung sowie eine jederzeitige Wasserentnahme durch Löschwasserfahrzeuge der Feuerwehr ist gemäß DIN 14090 zu garantieren.

Gasversorgung

Anschluß an das Netz der Gemeinde Wittenförden. Die Versorgung mit Ferngas wird im Rahmen der Gesamterschließung des Ortes auch für das Plangebiet vorgenommen. Die Versorgung erfolgt aus dem Gasnetz der HGW HanseGas GmbH. Das Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger ist zu beachten. Die Planung muß der HGW HanseGas GmbH vorgelegt und mit dieser abgestimmt werden.

Energieversorgung

Anschluß an das Netz der Gemeinde Wittenförden. Im Rahmen der Erschließung wird die WEMAG die erforderlichen Leitungen verlegen. Durch die WEMAG erfolgt auch die spätere Versorgung des Gebietes. Die hierfür nötigen Versorgungsleitungen sind in der festgesetzten Wegefläche zu verlegen. Die Erschließungsplanung Elektro muß der WEMAG vorgelegt und mit dieser abgestimmt werden.

Telekommunikation

Die Gemeinde Wittenförden ist über Anlagen der Deutschen Telekom AG an das Kommunikationsnetz angeschlossen. Die zu planenden Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG vorher anzuzeigen und abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Der Hausmüll des Ortes Wittenförden wird durch die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises entsorgt gemäß Müllsatzung der Gemeinde Wittenförden. Für den Landkreis Ludwigslust ist die Mecklenburgische SERO Recycling GmbH zuständig. An den bekanntgegebenen Entsorgungslagen der Gemeinde sind die Hausmülltonnen auf dem Fußweg des Erschließungsweges vor den jeweiligen Grundstücken bereitzustellen. Die in den Haushalten anfallenden Wertstoffe sind sortiert, in den an den Standplätzen der Gemeinde aufgestellten Wertstofftonnen zu entsorgen.

Bei der Weiterführenden Bauleitplanung sind die Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft und die Grundsätze der Abfallbeseitigung durchzusetzen. Dabei ist durch entsprechende Massenbilanzen durchzusetzen, das unbelasteter Bodenaushub einer Verwendung in der Gemeinde Wittenförden zugeführt wird. Alle übrigen anfallenden Chargen bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind auf Wiederverwertung zu prüfen und zu behandeln. Die Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von der jeweiligen Baustelle als auch vom fertigen Objekt eine vollständige und geordnete Abfallbeseitigung entsprechend der gültigen Abfallsatzung des LK LWL erfolgen kann. Bei Einsatz von Recyclingmaterial / Bodenaushub sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – zu beachten. Wenn bei Ersarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Es besteht für diesen Fall gem. § 42 KrW-/AbfG eine Anzeigepflicht gegenüber dem Amt für Umwelt und Natur des Landkreises LWL.

Bodenordnende Maßnahmen

Soweit erforderlich sind bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich durch den Erschließungsträger durchzuführen.

Das Kataster- und Vermessungsamt ist vier Wochen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

Bebauung

Die Bebauung auf den überplanten Grundstücken hat innerhalb der Festsetzungen zu erfolgen, die auf der Planzeichnung Teil A und Text Teil B Punkt 2 dargestellt sind. Eine Erläuterung der Festsetzungen zur Bebaubarkeit im Plangebiet erfolgt unter Punkt 10 dieser Begründung.

Grünordnung

Die Erläuterung der grünordnerischen Belange zur Planung erfolgt unter Punkt 9 der Begründung. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden gesondert bezeichnet.

Hinweise zum Baumschutz

Die Grundstücke im Bereich der Satzung können gemäß den Vorgaben der Satzung bebaut werden. Geschützte Bäume im Sinne der Verordnung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken im Landkreis Ludwigslust -- Gehölzschutzverordnung vom 31.01.1997 wachsen nicht auf dem Gelände.

Wird aufgrund der künftig geplanten Eingriffe auf den Grundstücken die Entfernung oder Beeinträchtigung von zu schützenden Gehölzen notwendig, ist dieser, entsprechend der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ludwigslust in der zum Zeitpunkt des Eingriffes gültigen Fassung, mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen und bei der Gemeinde zu beantragen. Es hat ein entsprechender Ausgleich spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zum Zeitpunkt der jeweiligen Planung des Eingriffes, ist auf einem aktuellen Lageplan der Gehölzbestand des betreffenden Grundstückes darzustellen.

Der Wurzelbereich der Gehölze im Eingriffsbereich ist vor Beeinträchtigungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Materiallagerungen, das Errichten von Zufahrten, das Abstellen von Fahrzeugen u.a. zu schützen. Dieser Schutzbereich der Wurzeln umfaßt bei Bäumen mindestens den Kronentraufbereich + 1,5 m und bei Sträucher den Traufbereich + 1,0 m.

Die an Baustellenbereichen stehenden Bäume sind vor Anfahren durch Baumaschinen und vor Ablagerung von Baumaterialien im Kronenbereich zu schützen. Weiter notwendige Schutzmaßnahmen erfolgen nach der RAS - LP 4, Ausgabe 1999 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) in dem Umfang, das ein ausreichender Schutz der umgebenden Gehölze gewährleistet ist.

Schutz von Bodendenkmalen

Bei der Durchführung von Erdarbeiten können, auch wenn bisher keine Bodendenkmale im Gebiet bekannt sind, archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Die folgenden Hinweise sind daher zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde mindestens vier Wochen und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz- DSchG MV) unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 (3) DSchG).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV (GVBl. Mecklenburg- Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

13. Kosten und Finanzierung

Die Kosten zur Planung und Durchführung der Erschließungsarbeiten zur Realisierung des Vorhabens sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Erschließergesellschaft „De Waur“ GbR übernommen. Die Erschließergesellschaft ist Eigentümer der überplanten Grundstücke, ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde wurde abgeschlossen.

14. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 8883 m², die sich in Wegeflächen, überbauten Flächen und Grünflächen unterteilt, die bisher vorwiegend für privatgärtnerische Zwecke genutzt wurden. Mit dem Vorhaben wurden diese Flächen überplant und in ihrer künftigen Nutzung als Wohnbau-, Wege- und Grünflächen vorgesehen.

Flächenbilanz:

Bestand:

Den überplanten Abschnitt kennzeichnen kleingärtnerische Strukturen mit einer überwiegenden Erholungsfunktion.

Die Flurstücke 160 und 161 / 2 werden ackerbaulich genutzt.

Gebäudeflächen	381 m ²
Versiegelte Flächen	70 m ²
Unversiegelte Wege	490 m ²
Kleingärten	1.151 m ²
Kleingärten - Wiese	5.018 m ²
Kleingärten – Wiese, extensiv	817 m ²
Ackerflächen	<u>956 m²</u>
	8.883 m ²

Planung:

Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen und soll mit 12 freistehenden Einzelhäusern in offener Bauweise bebaut werden. Die Festsetzungen unter Punkt 10 dieser Begründung ergeben folgendes maximales Nettowohnbauland.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße der Schweriner Straße und einer mittig liegenden Wohnstraße mit einer südlichen ungebundenen Anbindung an die Feldflur.

Nettowohnbauland	7.455 m ²	84%
Bebauung 2.982 m ²		
Privatgrün 4.473 m ²		
Wegeflächen (Pflasterflächen)	1.288 m ²	14%
Wegefläche (ungebunden)	<u>140 m²</u>	2%
	8.883 m ²	100%

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem von der Gemeinde zugewiesenen Flurstück 281 / 1 der Flur 1 der Gemarkung Wittenförden realisiert.

Handwritten signature

