

**Begründung zur Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB  
"Wohnpark Am alten Schulgarten"  
- Abrundungssatzung -**

**Gliederung**

**1 Anlass und Ziel der Planung**

**2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

**3 Beschreibung des Plangebietes**

- 3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
- 3.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand
- 3.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

**4 Inhalt der Satzung**

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.2 Verkehrserschließung
- 4.3. Grünordnung

**5 Auswirkungen der Planung**

- 5.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
- 5.2 Altlasten
- 5.3 Immissionsschutz

**6 Technische Infrastruktur**

- 6.1 Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas
- 6.2 Abwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung

**7 Flächenbilanz**

**8 Planungs- und Erschließungskosten, Planrealisierung**

**9 Gutachten**

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung der Abrundungssatzung „Wohnpark Am alten Schulgarten“ ist die beabsichtigte städtebauliche Arrondierung eines vorhandenen innerörtlichen Wohnstandortes.

Ziel der Planung ist es auf einer vormals gärtnerisch genutzten, im Außenbereich ( Außenbereich im Innenbereich ) liegenden Fläche Planungsrecht zu schaffen. Die Fläche ist durch angrenzende, umliegende lockere Einzelhausbebauung geprägt. In diesem Rahmen beabsichtigt die Gemeinde die Errichtung von 3 Wohngebäuden. Die beabsichtigte Entwicklung beinhaltet die Abrundung des vorhandenen Wohnstandortes an der Alten Dorfstraße durch eine Bebauung, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügt. Mit der Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird das Plangebiet in den Innenbereich einbezogen und Planungsrecht geschaffen. Im Geltungsbereich der Satzung sind die Bauvorhaben genehmigungspflichtig.

## **2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abrundungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Alten Dorfzentrum nördöstlich der Kirche ca. 1,5 km vom neuen Dorfzentrum mit Netto-Markt und Schule entfernt.  
Der Geltungsbereich der Satzung wird

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung
- im Süden durch die Alte Dorfstraße
- im Osten und Westen durch vorhandene Wohnbebauung

begrenzt.

### **3.2 Natur und Landschaft, Gebäudebestand**

Im Plangebiet befand sich ehemals der Schulgarten der POS später Realschule Wittenförden. Aus dieser Vornutzung haben sich einzelne Obstbäume und Ziergehölze erhalten. Im süd – westlichen Bereich der Zufahrt befindet sich eine gemäß Baumschutzsatzung geschützte Linde, westlich grenzt der Pfarrgarten an. Östlich des Plangebietes prägen Hausgrundstücke das landschaftliche Erscheinungsbild. Ein ehemals vorhandenes Gewächshaus sowie ein Unterstand wurde bereits zurückgebaut.

### **3.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Alte Dorfstraße an die Schweriner Straße. Von dort besteht Anschluss an das Hauptstraßennetz.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der ÖPNV - Haltestelle Dorfeingang.  
Hier verkehren die Buslinien 12 und 13 des SNV.

In der Straße Alte Dorfstraße sind Ver- und Entsorgungssysteme (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie und Erdgas) vorhanden.

## **4 Inhalt der Abrundungssatzung**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 3 Wohnhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken von 557 bis 775 m<sup>2</sup> je Parzelle vor. Zur Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um das Einfügen in die nähere Umgebung zu sichern, wird die zulässige Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss beschränkt und Einzelhausbebauung festgesetzt. Dabei werden die überbaubaren Bereiche durch aus Baugrenzen gebildete Baufenster so festgesetzt, dass eine aufgelockerte Einzelbebauung entsteht, welche die vorhandene Bebauung arrondiert und den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum durchlässig gestaltet. Die vor Ort bestehende aufgelockerte Gebietscharakteristik soll so gestärkt und erhalten werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen wird ausgeschlossen. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen denen vergleichbarer Wohngebiete im Ort und ermöglichen eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO sind damit erkennbar unterschritten. Hierdurch wird eine deutliche Minimierung der baulichen Eingriffsfläche im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bewirkt. Zur Minimierung von Versiegelungen durch unnötig lange Erschließungswege werden Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich auf den straßenzugewandten Grundstücksflächen zugelassen.

### **4.2. Verkehrserschließung**

#### **Private Verkehrsfläche**

Das Plangebiet wird durch eine neu zu bauende Straße erschlossen. Diese erhält einen Anschluss an die Alte Dorfstraße.

Alle mit der unmittelbaren und bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke zusammenhängenden Verkehrsabläufe sind durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche abgedeckt. Dazu gehören insbesondere die Benutzung durch die Anlieger selbst, deren Besucher sowie durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der damit verbundenen Leitungsrechte.

#### **Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf für die neu entstehende Bebauung ist auf den Grundstücken zu decken. Die Anlage von Besucherstellplätzen im Straßenraum ist wegen des geringen Umfangs des Planvorhabens nicht erforderlich. Stellplätze für die Anwohner und deren Besucher können jeweils auf den bis zu ca. 700 m<sup>2</sup> großen Grundstücken selbst vorgehalten werden.

### **4.3. Grünordnung**

Zur teilweisen Kompensierung des durch die Bebauung entstehenden naturschutzrechtlichen Eingriffs sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Sie umfassen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Pflanzung von je einem Obstbaum als Hochstamm und einem weiteren Hochstamm pro Baugrundstück sofern die vorhandenen Bäume beseitigt werden.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche zu erwarten sind gelten gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 1a Abs.3 Satz 5 tritt als Rechtsfolge ein, dass ein Ausgleich oder Ersatz im naturschutzrechtlichen Sinne nicht erforderlich ist. Aus diesem Grunde ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplans nicht erforderlich. Neben den im vorhergehenden Abschnitt "Grünordnung" dargelegten Maßnahmen im Plangebiet ist zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe der vorliegenden Abrundungssatzung eine zusätzliche Maßnahme auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes erforderlich. Auf dem Kirchhof ( Flurstück ? Flur 2 der Gemarkung Wittenförden ) werden entlang des Feldsteinmauer 3 Linden als Ersatz für die abgenommene gepflanzt und dauerhaft erhalten.

### **5.2. Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Infolge der vorherigen gärtnerischen Nutzung sind Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich der Abrundungssatzung liegenden Flächen durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten nicht zu erwarten. Sollten trotzdem Ablagerungen entdeckt werden, sind diese zu untersuchen und vor Baubeginn entsprechend zu entsorgen.

### **5.3 Immissionsschutz**

Nach den bekannten Schallimmissionen ist davon auszugehen, dass durch Verkehrs- oder andere Lärmimmissionen keine unzumutbaren Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 entstehen.

## **6. Technische Infrastruktur**

### **6.1 Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas**

Planung und Bau der Versorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Erdgas durch Anschluss an bestehende Systeme möglich.

### **6.2 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserableitung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser muss über eine Druckrohrleitung zum nächstgelegenen öffentlichen Abwasserkanal geleitet werden. Ein entsprechendes Pumpwerk ist zu integrieren. Planung und Bau des Drucksystems erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband Schweriner Umland.

Grundsätzlich ist es sinnvoll zur Förderung der Grundwasserneubildung, dass anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Im Ergebnis durchgeführter Bohraufschlüsse zur Bestimmung der anstehenden Bodenschichten wurden im Plangebiet wechselnde geologische Situationen vorgefunden. Standortbedingt ist die Versickerung daher nur eingeschränkt möglich. Voraussetzung für die Errichtung entsprechender Versickerungsanlagen ist der Austausch der wasserundurchlässigen Böden bis zum Erreichen versickerungsfähiger Bodenschichten. Darüber hinaus müssen alle Grundstücke an die zentrale Anlage für Niederschlagswasser angeschlossen werden, um auch bei Starkregenereignissen den störungsfreien Wasserabfluss zu gewährleisten. Diese kann in Form eines Schachtes im Bereich der Wendeanlage eingeordnet werden, in die auch das auf der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser einzuleiten ist. Im Einzelnen können in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur Art und Weise der Versickerung von Niederschlagswasser bestimmt werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist zulässig.

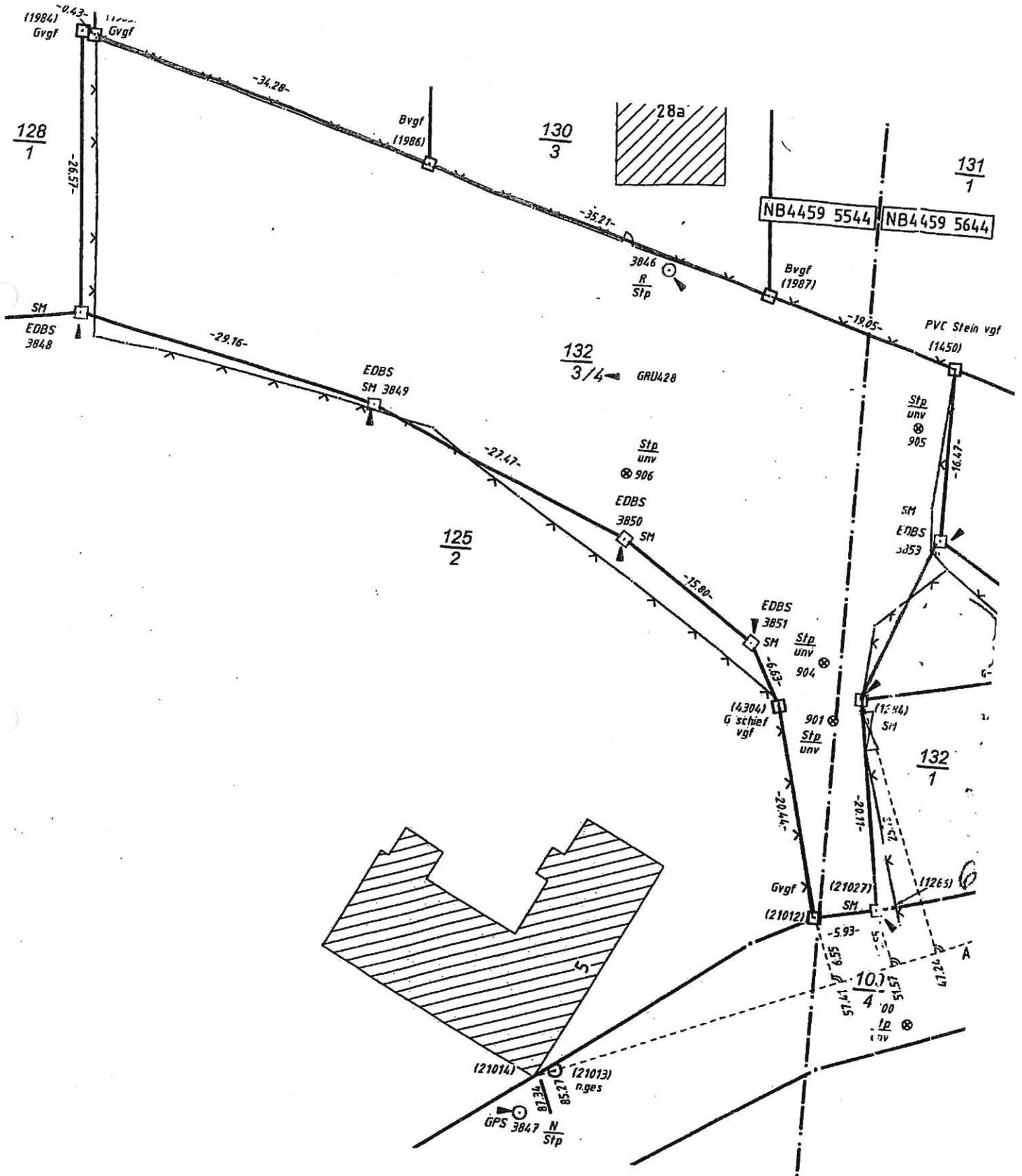
### **6.3 Abfallentsorgung**

Der Wohnstandort wird über eine Stichstraße erschlossen. Da die örtliche Müllentsorgung ausschließlich über öffentliche Verkehrsstraßen erfolgt, müssen die rollbaren Sammelbehälter für Altpapier und Restmüll am Abfuhrtag zur Entleerung an die Einmündung zur Alten Dorfstraße gebracht werden. Dies trifft ebenso auf Sammelbehältnisse für Leichtverpackungen zu. Aufgrund der relativ geringen Entfernung von ca. 50 bis 60 m ist dies zumutbar. Dieser Wegeaufwand ist auch bei der Sonder- und Sperrmüllabfuhr aufgrund der geringen Abfuhrhäufigkeit vertretbar.

## 7 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet: 1959 m<sup>2</sup>  
 Verkehrsfläche: 502 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche Plangebiet: 2461 m<sup>2</sup>



Ergänzungssatzung „Am alten Schulgarten“

## 8 Planungs- und Erschließungskosten, Planrealisierung

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden von der Gemeinde Wittenförden übernommen. Darüber hinaus trägt Sie sämtliche mit der Erschließung der künftigen Wohnbebauung in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die neu zu erschließenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wittenförden. Bodenordnerische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## 9 Gutachten

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials liegen keine zusätzlichen und begleitenden Gutachten zu Grunde.

Wittenförden, den  
15.07.2015

  
Unterschrift Bürgermeister

