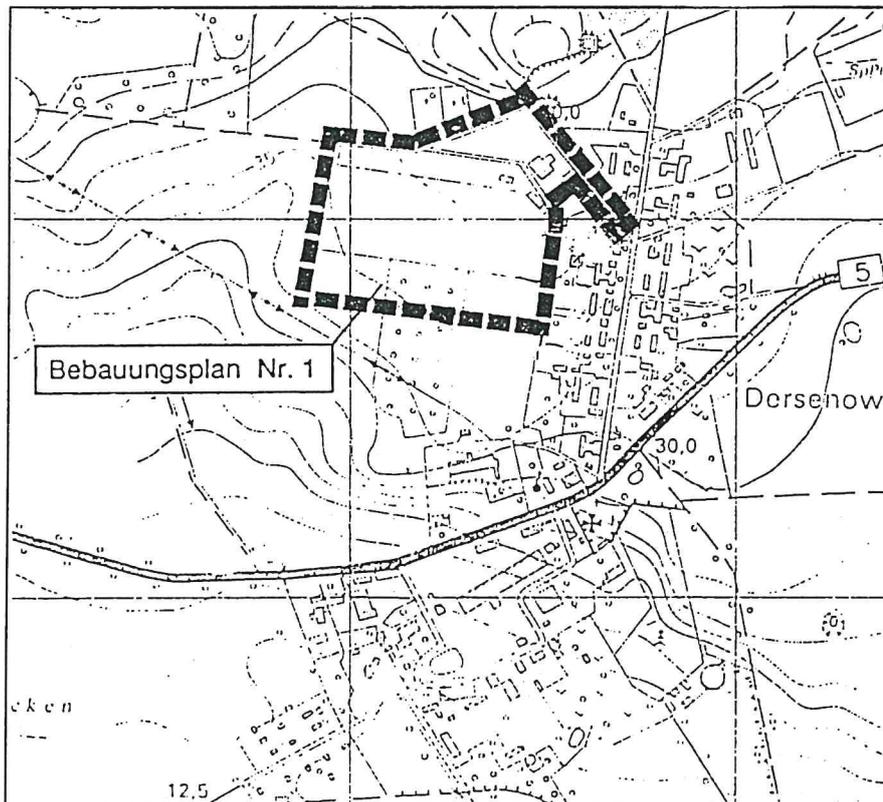


BEGRÜNDUNG
des
Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde Derselow
Amt Vellahn / Kreis Ludwigslust
für den Bereich "Am Krüzbarg"
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
- Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 27.08.1996 -



Gemeinde Derselow über
Amt Vellahn, Dr.-Robert-Koch-Straße 1, 19260 Vellahn

Stand : August 1996 / ergänzt Oktober 1996

*entf. der festschreibung
des Landkreises Ludwigslust AR: II 022/06/96*

Im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Derselow und dem Amt Vellahn erarbeitet durch:

Dipl.-Ing. J. W. Lewin

plankontor

Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH

Bergiusstraße 27 • 22765 Hamburg • Tel.: 040-39 17 69 • Fax: 040-39 17 70

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	Veranlassung der Planung	2
2.0	Einbindung in die Raumordnung und voraussichtliche Entwicklung	3
3.0	Grundlagen der Planung	3
4.0	Angaben zum Bestand und städtebaulich/räumliche Einbindung	4
5.0	Planinhalt	5
5.1	Planerisches Grundprinzip	5
5.2	Art der Nutzung und sonstige Flächenfestsetzungen	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweisen, Baugrenzen	9
5.5	Erschließung	9
5.6	Belange von Natur und Landschaft	10
5.6.1	Naturräumliche Gliederung	10
5.6.2	Kurzeinschätzung der Planung	13
6.0	Technische Infrastruktur	14
6.1	Trinkwasserversorgung	14
6.2	Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung	14
6.3	Energieversorgung	15
6.4	Belange des Denkmalschutzes	15
7.0	Teil B des Bebauungsplanes	17
8.0	Flächen- und Kostenangaben	19
8.1	Flächenbilanz	19
8.2	Kostenangaben	20
9.0	Planverfahren	20

1.0 Veranlassung der Planung

Nach dem Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland bestand die Notwendigkeit, auch in der Gemeinde Dersenow eine geordnete städtebauliche Entwicklung bauleitplanerisch zu sichern.

Die Gemeinde Dersenow hatte daher 1992 mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen, der vor allem Aussagen zu den geplanten baulichen Entwicklungen in den Ortsteilen Dersenow und Dammereez machte.

Bis Ende 1993 hatte der Flächennutzungsplan das Verfahren einschließlich der öffentlichen Auslegung so weit durchlaufen, daß er Anfang 1994 zur Genehmigung hätte eingereicht werden können. In dem Ortsteil Dersenow war auf dem Gelände nordwestlich der Haupt-Dorflage und südlich des Friedhofes eine größere neue Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die veränderten gesellschaftlichen Bedingungen und den radikalen Fortfall von Arbeitsplätzen in den Dörfern setzte auch im Kreis Hagenow, später Kreis Ludwigslust, die Entwicklung ein, wie sie in den benachbarten Altbundesländern schon seit rund 40 Jahren langsam und schleichend eingetreten ist: In den Dörfern trat als Nutzungsart die landwirtschaftliche Nutzung in den bebauten Ortsgebieten in den Hintergrund und der Charakter der ländlichen Gemeinden entspricht in der Art der Nutzung überwiegender Wohnnutzung mit teilweise landwirtschaftlichem Nebenerwerb. Die Dörfer im ländlichen Raum wurden somit zu ländlichen Wohnorten, von wo aus die Bewohner zu den Nachbarorten bzw. den benachbarten zentralen Orten zu ihren Arbeitsplätzen pendeln.

So wurde spätestens ab 1993 deutlich, daß eine der zukünftigen Funktionen der Gemeinde Dersenow auch in der Eigenentwicklung der Wohnfunktion liegen wird.

Aufgrund der Nachfrage nach Flächen zum Wohnungsneubau bot sich der Gemeinde die Möglichkeit, mit einer geringfügigen Änderung der geplanten Wohnbauflächen im F-Planentwurf die Voraussetzung zu schaffen, durch einen neu aufzustellenden Bebauungsplan verbindliches Baurecht zu erreichen.

Am 07. März 1994 hat die Gemeindevertretung Dersenow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich "Am Krüzberg" beschlossen. Parallel zu dem B-Planaufstellungsverfahren muß der Flächennutzungsplanentwurf nochmals geändert werden. Eine veränderte Genehmigungspraxis bei den Flächennutzungsplänen in Mecklenburg-Vorpommern führe dazu, daß frühere MD-Darstellungen im F-Planentwurf jetzt vielfach in W-Flächendarstellungen geändert werden müssen. Dieses gilt auch für die zwischen dem B-Plangebiet und der Dorfstraße gelegenen Flächen, die jetzt im Flächennutzungsplan als W-Fläche dargestellt werden. Da eine Wohnflächendarstellung auch die "WS-Kleinsiedlung"-Gebietsart enthält, ist dort dann auch landwirtschaftlicher Nebenerwerb zulässig. Landwirtschaftlicher Vollerwerb und damit verbundene Störungen des WA-Gebietes im B-Plan ist dagegen nicht zulässig. Parallel zu der geplanten öffentlichen B-Planauslegung wird der geänderte F-Planentwurf nochmals zur Auslegung gelangen.

2.0 Einbindung in die Raumordnung und voraussichtliche Entwicklung

Die Gemeinde Dersenow hatte im Juli 1995 insgesamt 485 Einwohner, davon 302 im Ortsteil Dersenow, sie liegt an der überregionalen Achse Hamburg-Berlin und ist Mitglied im Amt Vellahn. Die Gemeinde Dersenow hat keine eigene zentrale Funktion. Sie ist dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes Vellahn zugeordnet. Die wichtigsten öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen befinden sich in der benachbarten Gemeinde Vellahn. In Dersenow selbst ist ein Kindergarten vorhanden. Die frühere Verkaufsstelle im Ortsteil Dersenow ist geschlossen. Die größten in der Gemeinde ansässigen Betriebe sind die Agrargenossenschaft und das Säuglingsheim mit zusammen 53 Beschäftigten, außerdem verfügt Dersenow über eine Gaststätte und einen Kindergarten.

Verkehrlich ist die Gemeinde über die Bundesstraße 5 gut erschlossen. In Richtung Westen ist in 10 km Entfernung der Bahnhof Boizenburg zu erreichen (von dort ca. 40 Minuten Fahrzeit bis Hamburg-Hauptbahnhof) und 6 km östlich liegt Vellahn mit dem Sitz der Amtsverwaltung. Über die B 5 ist außerdem eine Anbindung an das öffentliche Busnetz gesichert.

Im Juni 1994 hat das Amt Vellahn die Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz § 21 Abs. 1 durchgeführt. Mit Schreiben vom 19.07.1994 vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Schwerin wurde die Planung nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung unter Beachtung des ersten Landesraumordnungsprogramms für Mecklenburg-Vorpommern und dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg beurteilt. Es wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung festgestellt, daß Übereinstimmung darin besteht, daß der Wohnstandort im Nordwesten des Dorfes Dersenow konzentriert wird. Die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Produktionsanlagen im Nordwesten, weiterer Grünflächen sowie eines ca. 2,9 ha großen Wohngebiet mit Erschließungsstraßen - bei einem seinerzeit ca. 5,9 ha großen B-Plangebiet - wurde aus der Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich befürwortet. Nach dem ersten Vorentwurf wurden dann die Mindestgrundstücksgößen erhöht und die Bauflächen im Plangebiet verkleinert, so daß jetzt von dem Neubau von 36 Einfamilienhäuser ausgegangen werden kann. Damit werden auch die Maßgaben des Amtes für Raumordnung und Landschaftsplanung West-Mecklenburg - mitgeteilt im Schreiben vom 7.9.1995 - erfüllt.

3.0 Grundlagen der Planung

Die Grundlage der Planung ist die Realisierung eines am Ortsrand gelegenen neuen Wohnbaugebietes, die gemäß der Naturschutzgesetzgebung notwendige Festsetzung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen, die geordnete Einbindung bzw. den Rückbau der Freiflächen-, Werkstatt- und Lagergebäude der früheren LPG sowie die Einfügung des neuen Baugebietes in die dörfliche Struktur.

Aufgrund des Gebotes des sparsamen Umgangs mit der zur Verfügung stehenden Landschaft gilt es, hier ein Wohngebiet anzubieten, das einerseits durch nicht zu große Grundstücke den Landschaftsverbrauch niedrig hält, andererseits aber in seinem Charakter doch den dörflichen und ortstypisch eher großzügigen Wohngebieten entspricht. Eine wesentliche Grundlage der Planung ist die Einpassung des Baugebietes in die naturräumlich vorhandenen Strukturen. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde beschlossen, eine in den B-Plan integrierte Grünordnungsplanung zu erstellen, deren Ergebnisse als grünordnerische Festsetzungen im B-Plan verbindlich festgesetzt werden. Hierzu gehört auch eine Eingriffsbewertung und die Ermittlung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ziel ist die

Realisierung einer ausgeglichenen ökologischen Bilanz innerhalb des B-Plangebietes.

Um in späteren Jahren eine zukünftige Baugebietserweiterung Richtung Süden nicht zu behindern, sollte der Schwerpunkt ökologischer Kompensationsmaßnahmen in dem Puffer zwischen Waldrand und Neubaugebiet realisiert werden.

Laut Auskunft des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern setzt sich der Baugrund des B-Plangebietes aus 2 bis 3 m mächtigen gemischtkörnigen Sanden zusammen, die vom Geschiebemergel der Saale-Grundmoräne unterlagert werden. Sand- und Geschiebemergel sind generell tragfähige Böden.

Laut vorliegender hydrogeologischer Kartenunterlagen führt der obere ungedeckte Grundwasserleiter kein bzw. nur saisonabhängiges Grundwasser. Der darunter liegende gedeckte Grundwasserleiter ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Das Plangebiet wird in Südwest-Nordost-Richtung (relativ genau von der südwestlichen Plangebietsgrenzecke zum Werkstattgebäude des ehem. LPG-Stützpunktes im Mischgebiet verlaufend) von einer Grundwasserscheide durchzogen. Die Grundwasserfließrichtungen sind dabei nach Nordwest und Südost. Der Planungsraum liegt in einer Trinkwasservorratsfläche. Das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung "Dersenow" liegt aber außerhalb, im Süden des Plangebietes.

Es wird außerdem auf das Sandrohstoffvorkommen Dersenow II im Westen und Nordwesten der Ortslage Dersenow verwiesen. 1.200 m westlich des Plangebietes befindet sich der Sandtagebaubetrieb (am Ortsteil "Sonnenberg") und für eine ca. 1.200 m nördlich gelegene Fläche wurde ein Antrag auf Genehmigung zum Sandtagebau gestellt.

4.0 Angaben zum Bestand und städtebaulich/ räumliche Einbindung

Die Fläche des Bebauungsplangebietes umfaßt ca. 6,7 ha, davon ca. 2,9 ha über den vorhandenen Bestand hinaus. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dersenow, Flur 1 und Flur 3. Folgende Flurstücke liegen vollständig oder teilweise im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes: Flur 1 : 145, 151/2, 152/2, 152, 155; Flur 3 : 9/1 und 9/2.

Die nördliche Plangrenze wird gebildet durch den südlichen Waldrand mit dem Sandweg und der südlichen Friedhofsgrenze. Im Nordosten wird das Plangebiet begrenzt durch den von der Dorfstraße in Richtung Friedhof und weiter durch den Wald zum Siedlungssplitter Sonnenberg führenden Weg. Die östliche Plangebietsgrenze läuft am Westrand der an die Dorfstraße angrenzenden Flurstücke. Die südliche Plangebietsgrenze verläuft quer durch die ehemalige Obstbaumplantage etwa auf der Höhenlinie 35,0 m ü.H.N. Die westliche Plangebietsgrenze liegt genau auf der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 9/1 der Flur 3.

Das Plangebiet liegt auf einem leicht nach Süden abfallenden Plateau mit Höhen von ca. 35 m ü.H.N. bis 39 m ü.H.N. In 350 - 400 m Entfernung im Süden fällt das Gelände um weitere gut 20 m bis auf 15 m ü.H.N. ab. In dieser niedrigen Lage befindet sich die Bundesstraße 5, und in etwa 800 m Luftlinie südlich verläuft die inzwischen wieder zweigleisige Hauptbahnstrecke Hamburg - Berlin.

Die sandige Hügellage von Dersenow und dem Neubaugebiet ist der Überrest einer Altmoräne aus der

vorletzten Inlandvereisung, eingebettet in Abflußrinnen und Sanderflächen aus der jüngsten Inlandvereisung der vor ca. 20.000 Jahren zu Ende gehenden Weichsel-Eiszeit. Südlich des Hanges befinden sich die flachen Abflußrinnen, die überleiten in das Elbe-Urstromtal.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird der nördliche Teil des Plangebietes als Abstellplatz der Agrar-genossenschaft genutzt. Dieser Abstellplatz für diverse landwirtschaftliche Geräte hat allerdings teilweise eher den Charakter eines Schrottplatzes. Nordöstlich des Plangebiets sind Werkstattgebäude, Lagerhallen und eine kleine Betriebstankstelle der landwirtschaftlichen Genossenschaft. Insbesondere im Bereich der Werkstätten und der ehemaligen Tankstelle müssen Bodenverunreinigungen befürchtet werden. Da ohne aufwendige Bodenuntersuchungen und möglicherweise notwendige Bodensanierungen dort kein Wohnungsneubau möglich ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, südlich des Friedhofsweges und nordöstlich der neuen Straße "Am Krüzberg" die früher als MD-Gebiet vorgeschlagene Fläche aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Für die im B-Plangebiet verbleibende Mischgebietsfläche wird festgesetzt, daß dort vor Baubeginn Bodenuntersuchungen durchgeführt werden müssen zur Prüfung, ob dort Bodenverunreinigungen vorliegen.

Der südliche Teil des Plangebietes war teilweise Obstplantage. Die Plantagenbäume wurden 1993 gerodet, seither wird dieser Teil des Plangebietes als Pferdekoppel genutzt.

5.0 Planinhalt

5.1 Planerisches Grundprinzip

Das neue Wohngebiet soll möglichst eng an die vorhandene Ortslage anschließen und nicht als isolierte Außenwohnanlage erscheinen. Die gewählte Erschließung soll außerdem eine abschnittsweise Realisierung ermöglichen.

Ursprünglich war vorgesehen, das Wohngebiet mit einer Erschließungsstraße über das Gelände der Agrarproduktion zu führen. Das Werkstattgebäude der Agrarproduktion sollte dabei abgebrochen werden. Diese Straße wäre eine relativ kurze und kostengünstige Anbindung gewesen. Im Rahmen der 1. öffentlichen Planauslegung hatte die Agrarproduktion erhebliche Bedenken gegen die Straßenführung angemeldet, da diese ihren Betrieb erheblich stören würde.

In der Gemeindevertretersitzung am 25.03.1996 hat daher die Gemeinde Dersenow beschlossen, die Erschließungsstraße so zu verändern, daß sie jetzt in einem Bogen westlich und nördlich das Mischgebiet umfährt und dadurch das bei der Agrarproduktion verbleibende Grundstück zukünftig nicht mehr durchschneiden wird. Andere Varianten einer kürzeren Anbindung des Wohngebietes an den Friedhofsweg oder an die Dorfstraße wurden geprüft, fanden aber nicht das Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer. Der größte Teil des Wohngebietes wird durch eine Ringstraße erschlossen, von der in Richtung Osten/Südosten eine Stichstraße (Planstraße C, "Achtern Dörp") abzweigt.

Die Planstraßen werden in ihren Verkehrsflächenbreiten mit 12,0 m Breite so dimensioniert, daß auf beiden Fahrbahnseiten noch Platz für Straßenbäume zwischen Fahrbahn und Gehweg bleibt. Zwischen Waldrand und Wohnbauggebiet wird ein mindestens 50 m breiter Grünstreifen gesichert, der auch ökologische Ausgleichsfunktionen erfüllen soll. Etwa in Höhe des Friedhofs verläuft quer durch das Baugebiet in Nord-Süd-Richtung eine zentrale Grünachse, die mittig mit einem Kinderspielplatz verknüpft wird. Das gesamte Baugebiet wird im Westen und Süden durch private und teilweise auch öffentliche

Grünflächen intensiv eingegrünt.

Der nordwestliche Teil der früheren LPG-Werkstattfläche wird als Mischgebiet festgesetzt, so daß ein weiterer Betrieb auf dieser Fläche gesichert wird. Hier wird am nördlichen Ende des Mischgebietes durch eine geringe MI-Gebietsvergrößerung sichergestellt, daß dort ein neues Feuerwehrgerätehaus in Kombination mit einem Dorfgemeinschaftshaus entstehen kann. Dieses Feuerwehrhaus liegt innerhalb des nach Waldgesetz von Bebauung freizuhaltenden Geländestreifens. Da für dieses Gebäude aber inzwischen ein positiv beschiedener Bauantrag vorliegt, in dessen Rahmen die Belange der Forst mit einbezogen waren, muß der Bebauungsplan das dort jetzt faktisch schon herrschende Baurecht akzeptieren durch die Hereinnahme des Gebäudestandortes in das Mischgebiet. Aufgrund der Unterschreitung des Mindestabstandes von 50 m laut Waldgesetz zwischen Bebauung und Wald ist ein öffentlich rechtlicher Vertrag mit dem Waldbesitzer abzuschließen und dem Forstamt Schildfeld eine Kopie zuzusenden

5.2 Art der Nutzung und sonstige Flächenfestsetzungen

Der nördliche Teil des bisherigen LPG-Werkstattgeländes (Baugebiet Nr. 1) wird gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als **Mischgebiet** festgesetzt mit 5.910 qm. Mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzgeboten wird das gesamte Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Fläche, deren Böden - hier möglicherweise - erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dies könnten in den Boden gelangte Stoffe aus dem Betrieb der früheren LPG-Maschinenstation, der kleinen Tankstelle direkt angrenzend an das Plangebiet oder von der Werkstatt sein. Durch die städtebauliche Festsetzung Nr. 4 in Teil B des Bebauungsplanes wird sichergestellt, daß vor dem Bau von neuen Gebäuden Bodenuntersuchungen erfolgen müssen, aus denen möglicherweise eine Bodenverunreinigung erkennbar wird und die dann eine Bodensanierung notwendig machen. Das betroffenen Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde. Auf dem Grundstück befindet sich ein Betrieb, der Rechtsnachfolger der früheren LPG ist, die als einziger Betrieb für vorhandene Bodenverunreinigungen in Frage kommt. Da die dort ansässige Agrargenossenschaft das Recht und auch den Wunsch hat, das von ihr genutzte Grundstück von der Gemeinde zu erwerben, wird die Gemeinde in dem Grundstückskaufvertrag regeln, daß Bodenuntersuchungen und sich daraus ergebende Sanierungsmaßnahmen von dem Erwerber, der jetzigen Agrargenossenschaft, allein veranlaßt und finanziert werden müssen. Diese Verpflichtung muß dann auch an mögliche weitere Grundstücksaukäufer weitergegeben werden.

Dies städtebauliche Festsetzung Nr. 4 bindet somit keine unbeteiligten neuen Bauwilligen, sondern nur die Gemeinde als Grundeigentümer und den heute bereits vorhandene Nutzer, der die von ihm seit Jahren genutzten Flächen erwerben möchte. Aufgrund dieser Umstände wird die Gemeinde die Durchführung der Untersuchung auf umweltgefährdende Stoffe bei dem Verkauf ihres eigenen Grundstückes an den Grundstücksverkäufer durch den privatrechtlichen Verkauf sicherstellen.

Gegenüber der südlich angrenzenden Grünfläche wird zur Gebietsabgrenzung ein 5,0 m breiter Streifen festgesetzt mit einem Pflanzgebot für Büsche und Sträucher. Alle weiteren Baugebiete (WA Nr. 1 bis WA 6) werden gemäß § 4 Bau NVO als **allgemeine Wohngebiete** festgesetzt. Der Immissionswert für Lärm in dem WA-Gebieten beträgt 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht. Aufgrund der benachbarten Nutzungsstrukturen wird davon ausgegangen, daß erwähnenswerte Lärmstörungen nur von dem Gelände der Agrargenossenschaft im Nordosten ausgehen könnte. Da der Kfz-

Verkehr von dort eher über den Friedhofsweg erfolgen wird, ist davon auszugehen, daß in dem WA-Gebiet die Lärmrichtwerte gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

Als Kraftfahrzeugverkehr fällt ausschließlich der Ziel- und Quellverkehr aus dem neuen Wohngebiet an. Unter der Annahme, daß dort 36 Einfamilienhäuser entstehen und - aufgrund der Notwendigkeit im ländlichen Raum - später mit bis zu 2 Kfz pro Wohneinheit zu rechnen ist, kann von maximal 72 Kraftfahrzeugen ausgegangen werden. Unter der Annahme von täglich 2,5 Fahrten pro Kraftfahrzeug ergäben sich 180 Fahrten, die einmal für die Hinfahrt und einmal für die Rückfahrt gezählt wurden. An dem Nordostende der Straße am Krüzberg wäre somit im Höchstfall mit einer täglichen Belastung von $180 \times 2 = 360$ Kfz Fahrbewegungen durch die Anwohner zu rechnen. Unter der Annahme von zusätzlichem Besucherverkehr wird angesetzt, daß ca. 400 Kfz / 24 h (fast nur PKW) als höchste Verkehrsbelastung angegeben werden kann. Da es sinnvoll erscheint, auch in diesem Gebiet als Höchstgeschwindigkeit nur 30 km/h zuzulassen, ergeben sich aus diesen Werten keine Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte im WA-Gebiet.

Die insgesamt 29.880 qm großen allgemeinen Wohngebiete unterteilen sich in sechs Baugebiete (WAGebiete Nr. 1 bis 6).

Im zentralen Bereich zwischen der Straßenschleife wird eine 1.585 qm große **Grünfläche** festgesetzt mit der Zweckbestimmung **Spielplatz**. Darüberhinaus werden weitere 16.035 qm als weitere öffentliche **Grünflächen** festgesetzt.

Bei den Grünflächen werden insgesamt 5.385 qm gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB festgesetzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ÖM-Flächen). Der größte Grünflächenanteil und die größte "ÖM-Fläche" befindet sich nördlich des **allgemeinen Wohngebietes** und südlich des Kiefernwaldes (Flurstück 152). Die ÖM-Fläche Nr. 1 mit einer Fläche von 4.950 qm soll als Streuobstwiese mit alten standortheimischen Obstgehölzen entwickelt werden und somit auch an die örtliche Tradition das Obstanbaus erinnern. Der östliche Teil der **Grünfläche** wird festgesetzt als allgemeine öffentliche Grünfläche. Da die Grünfläche insgesamt im Eigentum der Gemeinde verbleibt, kann auch die Realisierung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen gesichert werden. Am Nordostende wird am Rande der Grünfläche ein kleiner Parkplatz für Friedhofbesucher für ca. 10 PKW festgesetzt. Die große Grünfläche westlich der neuen Erschließungsstraße sollte als naturnahe Fläche gestaltet werden, wobei sie durchaus auch die Funktion einer unregelmäßig geformten Spielfläche für Kinder und Jugendliche erfüllen sollte. Also: Ballspielen durchaus erwünscht. Die gesamte Grünfläche im Norden wird gegenüber den Baugebieten durch Anpflanzgebote für standortheimische Bäume und Sträucher abgegrenzt, gegenüber dem reinen Wohngebiet mit einem 5,0 m breiten Anpflanzstreifen und gegenüber dem Mischgebiet mit einem 8,0 m breiten Anpflanzstreifen. Es wird dabei empfohlen, diesen Anpflanzstreifen zu kombinieren mit einem niedrigen Erdwall, so daß sich dort zukünftig eine Wallhecke (Knickwall) als Baugebietseingrünung entwickeln kann.

Durch die öffentliche gemeindliche Grünfläche im Norden wird außerdem sichergestellt, daß die dem Wald am nächsten gelegene Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet 55 m vom Waldrand entfernt ist. Vom Friedhof beginnend führt mit der Erschließungsstraße eine Fuß- und Radwegbeziehung durch die Grünfläche in das Wohngebiet und findet dort Anschluß über den Spielplatz an das gemeindliche Wegenetz. Die mittlere Nord-Süd-Grünachse wird über den Spielplatz weiter nach Süden gezogen über eine mit Obstbäumen bestandenen 20,0 m breite Grünfläche, über die eine öffentliche Wegeverbindung zur Straße "Achtern Döörp" geführt wird.

Die Grünfläche südlich der Planstraße A bietet für landwirtschaftliche Fahrzeuge die Möglichkeit, die südlich das B-Plangebietes befindlichen Flächen für die Landwirtschaft zu erreichen. Sollte in späteren Jahren das Baugebiet in Richtung Süden erweitert werden, wäre an dieser Stelle auch eine zukünftige Straßenanbindung nach Süden realisierbar.

Die Erschließungsflächen werden als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt mit insgesamt 20.472 qm, davon allerdings 10.448 qm des Friedhofsweges. Am nördlichen Planrand, südlich des Waldes wird der dort vorhandene Feldweg als öffentliche **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt für Fußgänger, Radfahrer und forst- und landwirtschaftlichem Verkehr. An insgesamt 3 Flächen werden **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt (489 qm), und südlich der Planstraße C (Achtern Dörp) ist beabsichtigt, am östlichen Rand des Flurstückes 9/1 einen Fuß- und Radweg nach Süden zu realisieren bis zum Kreuzungspunkt der Dorfstraße mit der Bundesstraße 5.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

In allen Teilgebieten der allgemeinen Wohngebiete wird einheitlich eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25** festgesetzt. Die GRZ 0,25 liegt deutlich unter der nach § 17 BauNVO festgeschriebenen Obergrenze von 0,4, um den Versiegelungsgrad des Baugebietes zu verringern und eine dorfgemäße Baudichte zu erreichen. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen bis zu 50 von Hundert bei Anrechnung der baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Ziffer 1-3 BauNVO liegt dann mit 0,375 immer noch so, daß mindestens 62,5% der Grundstücksfläche unverbaut und unversiegelt sein muß. Bei der gemäß Nr. 2 der textlichen Festsetzung (Teil B) festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 720 qm besteht so mit einer Grundfläche von 180 qm und einem zusätzlich ausbaufähigen Dachgeschoß die Möglichkeit zur Errichtung ausreichend großer Wohngebäude.

Auf die in § 19 BauNVO angegebene Möglichkeit, die zulässige Überschreitung der Grundfläche auszuschließen oder niedriger anzusetzen wird verzichtet, da bereits die eigentliche Grundflächenzahl mit 0,25 deutlich reduziert wurde.

Dieser Verzicht begründet sich aus den notwendigen baulichen Anlagen für ein Einfamilienhausgrundstück in einem kleinen Landort. Um zu verhindern, daß nach wenigen Jahren mehrere auf den Privatgrundstücken nicht unterzubringende Autos die Erschließungsstraße vollstellen, sollte auf jedem Grundstück die Möglichkeit bestehen, 2 Kraftfahrzeuge pro Einfamilienhaus abzustellen. So muß auch die Möglichkeit einer Doppelgarage und eventuell noch eines kleinen Gartenschuppens als Nebengebäude bestehen. Daraus ergibt sich folgende Modellrechnung für die angenommene Versiegelung eines Grundstückes:

Grundfläche des Wohnhauses	140 qm
Grundfläche einer Doppelgarage	40 qm
Grundfläche eines Garten- und Werkstattschuppens	15 qm
Zufahrt zur Garage und Wegeführung zum Hauseingang, Kellertreppe, Terrasse etc.	55 qm
Summe der versiegelten Fläche	250 qm

Die versiegelte Fläche von 250 qm liegt nur 20,0 qm unter der bei einem Grundstück mit der Mindestgröße von 720 qm maximal zulässigen Versiegelungsgröße von 270,0 qm (180 + 50% Aufschlag). Diese Modellrechnung zeigt, daß bei Häusern mit einer größeren Grundfläche eine über 720 qm große Grundstücksfläche gewählt werden sollte.

In dem Mischgebiet wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt mit der Möglichkeit zur Schaffung auch größerer Lager- oder Werkstattgebäude und die Notwendigkeit zur Schaffung größerer versiegelter Hofflächen.

Als **Zahl der Vollgeschosse** wird als Höchstmaß in allen Baugebieten ein **Vollgeschoß** festgesetzt, um hier eine dem Ortsrand angemessene und für die Dorflage typische Gebäudehöhe zuzulassen. Der Ausbau der Dachgeschosse darüberhinaus ist natürlich zulässig. Aufgrund der GRZ mit der Eingeschossigkeit wird auf eine Festsetzung der Geschoßhöhenzahl verzichtet.

Mit der städtebaulichen Festsetzung Nr. 3 im Teil B des B-Plans wird außerdem festgesetzt, daß je Wohngebäude nur der Bau von 1 Wohneinheit zulässig ist. Eine 2. Wohnung als Einliegerwohnung kann nur dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Grundstück mindestens 900 qm groß ist. Durch diese Festsetzung soll die raumordnerisch befürwortete Größe von 36 neuen Wohneinheiten im Plangebiet gesichert werden.

5.4 Bauweisen, Baugrenzen

In sämtlichen Baugebieten wird die offene **Bauweise** festgesetzt. Außerdem sind in sämtlichen Baugebieten nur **Einzelhäuser** zulässig. Diese Festsetzung entspricht den regional- und ortstypischen Dorflagen bzw. der Gestaltung dörflicher Wohnungsneubauprojekte. Die **festgesetzten Baugrenzen** verlaufen in der Regel im Abstand von 5,0 m von den benachbarten Verkehrsflächen oder zu den benachbarten Grünflächen. Die Baugrenzfestsetzungen sind so weiträumig gewählt worden, daß relativ viele Varianten von Grundstückszuschnitten und Gebäudeanordnungen möglich sind und so die individuellen Wünsche zukünftiger Bauherrn berücksichtigt werden können.

5.5 Erschließung

Das gesamte Baugebiet wird verkehrlich erschlossen über den von der Dorfstraße abzweigenden Friedhofweg (Flurstück 151/2), von dem die Planstraße A, "Am Krüzberg", am nördlichen Ende abzweigt. Der zukünftige Straßenzug "Am Krüzberg" bildet über die Planstraßen A und B eine ringförmige Straßenerschließung. Von der Planstraße A - Am Krüzberg - zweigt in Richtung Osten/Südosten eine Stichstraßen ab, die Planstraße C - "Achtern Dörp".

Zur Realisierung des Baugebietes wird das Amt Vellahn für die Gemeinde Dersenow mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zur Erschließung abschließen. Im Rahmen dieses Vertrages wird eine abschnittsweise Realisierung des Baugebietes festgelegt werden.

Es wird eine 4,75 m breite mit Betonsteinen gepflasterte Fahrbahn vorgeschlagen mit einer einseitig befahrbaren Bankette (z.B. Schotterrasen), um im Bedarfsfall eine befahrbare Breite von 5,5 m für LKW/LKW Begegnungsfälle zu sichern. Auf einer Fahrbahnseite werden durchgängig im Abstand von durchschnittlich 8,0 m Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt. In Erinnerung an die örtliche Obstbaumtradition wird vorgeschlagen, hier Obstbäume zu pflanzen. Die Baumstandorte werden eingebettet in einem 2,0 m breiten Grandstreifen, auf dem bedarfsweise zwischen den Bäumen geparkt

werden kann. Hinter der Baumreihe verbleiben bis zur Grundstücksfläche weitere 2,0 m, von denen 1,0 bis 1,5 m als befestigter Gehweg gebaut werden soll. Bei den Erschließungsstraßen wird ein einseitiger Gehweg - hinter der Baumreihe - als ausreichend angesehen. Auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite soll die verbleibende Fläche als Grasfläche angelegt werden. Obgleich hier keine Baumpflanzgebote festgesetzt wurden, wird empfohlen, hier in Teilbereichen weitere Straßenbäume zu pflanzen. Die Fläche bietet sich auch an, um bei großen Regenfällen überschüssiges Regenwasser zur Versickerung zu führen. Das auf die befestigte Fahrbahnfläche fallende Regenwasser wird durch eine Gasse am Fahrbahnrand gesammelt und in die für dieses Gebiet projektierte Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Die **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** für Fußgänger und Radfahrer werden mit wassergebundener Decke gebaut. Eine Ausnahme ist der Verbindungsweg zwischen der Planstraße A und dem Südende der Planstraße C (Achtern Dörp), da dieser durch Kanalreinigungsfahrzeuge befahren werden muß.

Die mögliche Kfz-Verkehrsbelastung des Friedhofweges, bzw. der nördlichen Dorfstraße wird wie folgt prognostiziert: (siehe Kap. 5.2)

Die theoretisch mögliche Kfz-Mehrbelastung von ca. 400 Kfz/24 h, die über den Friedhofsweg auf die Dorfstraße in der Ortslage Dersenow einfahren, kann von dieser problemlos zusätzlich aufgenommen werden.

5.6 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des § 8 a Abs. 1 des BNatSchG vor. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde daher parallel zum B-Plan durch das Planungsbüro Sommer GmbH aus Boizenburg/Elbe ein Grünordnungsplan zum B-Plan Dersenow Nr. 1 erarbeitet. Da die Planunterlagen erst im Spätherbst 1994 vorlagen, konnte im Winter 1994/95 noch keine ökologische Bestandsaufnahme durchgeführt werden. Dieses wurde im Frühjahr 1995 nachgeholt.

Da eine ausführliche Erläuterung in dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zum B Plan Nr. 1 "Am Krüzberg" erfolgt, wird in dem B-Plan-Begründungstext nur eine grobe Kurzdarstellung übernommen

Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

5.6.1 Naturräumliche Gliederung:

Der Ort liegt auf der Grenze zweier Großlandschaften, wobei die örtlichen Kennzeichen eher dem Südwestlichen Vorland zuzuordnen sind.:

1. Elbaue: Mecklenburgische Elbeniederung, pleistozän entstanden aus Fluvialen Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit mit sandigen Böden,
2. Südwestliches Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte mit Sanderflächen und Lehmplatten. Typisch sind ausgedehnte Sanderflächen und Entwässerungsrinnen mit Urstromtalcharakter.

- Relief:

Durch das Gebiet zieht sich von Westen nach Osten die 30er Höhenlinie, das Relief ist bewegt. Es erhebt sich von der B 5 terrassenartig nach Norden von ca. 18 m steil (ca. 15°) auf eine Kante von 25 - 30 m. Dann erfolgt nach Norden ein weiterer Anstieg bis auf bis auf ca. 39 m, wobei das westliche Drittel sanfter ansteigt und im nördlichen Teil nur 35 m erreicht werden. Es erfolgt sowohl ein Anstieg von Süden nach Norden als auch von Westen nach Osten. Dabei steigt z.B. die B 5 im Dorfgebiet von ca. 18 m auf mehr als 25 m an, entsprechend ist die Steigung am Nordrand des Untersuchungsgebietes von 34 auf fast 40 m. Im Gebiet liegen schwach ausgeprägt einige Senken und Kuppen. Als Senke stellt sich vor allen Dingen die nordwestliche Ecke des Planungsgebietes dar.

- **Boden:**

Bodenprobe aus Maulwurfshaufen: Farbe: Sattbraun, sandig-schluffig

Aufgrund der örtlichen Zugehörigkeit zum Südwestvorland der Mecklenburgischen Seenplatte sind die Böden aus glazifluviatilen Ablagerungen (Sand, Kies) der Saale-Kaltzeit mit Grund- und Endmoränenmaterial (Geschiebemergel, Geschiebelehm) hervorgegangen. Es dürfte sich um Braunerde bzw. Braunerde-Podsole handeln.

- **HPNV:**

Die Vegetation der HPNV ist örtlich aufgrund der Höhen, der sandigen Böden als Birken-Stieleichen-Buchenwald anzusehen.

- **Klima:**

Überlappung kontinent und atlantischer Einflüsse.

- **Lage zu Schutzgebieten:**

Die Gemarkung liegt auf der Nordgrenze des Naturparks Elbetal, der als LSG von zentraler Bedeutung ausgewiesen ist (1990). Integriert sind NSG mit der Gesamtbezeichnung "Naturpark Mecklenburgisches Elbtal".

Der Raum des Elbetals ist laut Mecklenburgischem gutachtlichem Landschaftsprogramm hat herausragende Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Planungsziel ist die Entwicklung von Feuchtbiotopen und die Erhaltung und Entwicklung der hier vorkommenden Eichenwaldausprägungen.

Das Gebiet, in diesem Funktionskreis auch das gesamte Dersenow, hat außerdem besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Dazu sollen naturbetonte und ungestörte Räume erhalten werden. Für die Naherholung sollen geeignete Freiräume im Siedlungs- und Siedlungsnahbereich erhalten und entwickelt werden.

Angrenzende Flächen/Objekte:

Norden: Kiefernwald in Dünengebiet, darin ein kleiner Friedhof/Gedenkstätte und Kapelle.

Baumbestand: Hauptbaumart: Kiefer (BHD 20 - 50 cm), randlich, aber z.T. auch flächig Eichen/Birken. Strauchschicht vorhanden, nicht näher bestimmt .

Krautschicht nicht näher bestimmt .

Nach Westen angrenzend liegt am Sandweg nach Sonnenberg eine Kieferscho-

nung, 5-10 Jahre alt, randlich stattliche Eichen.

Nordosten: Straße bzw. Sandweg von Banzin, auf der westlichen Seite große Eichen u.a. ND LPG-Gebäude, Klärbecken,

Westen: Wohn- und Hofgrundstücke mit Gärten, die zum Untersuchungsgebiet zeigen. Nr. 138 Reitplatz. In den Gärten stehen viele Obstbäume und Grünkohl, z.T. nur noch wenig genutzt, Nr. 144 ist als Weihnachtsbaumschonung angelegt.

Osten: großer Ackerschlag, im Süden Grünland, entlang des Zaunes einige junge Bäume:
Eiche, Birke, Pappel und lückige, junge Heckenabschnitte (Weißdorn).

Süden: vielbefahrene B 5, auf deren südlicher Seite große Kastanien/Linden bis dorfen-
de stehen, an der Nordseite stehen die Bäume nur bis auf Höhe km 235.1,
tiefer, unterhaltener Straßengraben, in den Straßenablaufwasser geleitet wird.

Bevor das Gelände ansteigt, liegen an der B 5 (Brach)-Grünlandflächen (10, 11,
12), ruderal geprägt mit Hochstaudenfluren.

Auf Terrasse oberhalb einer steilen Böschung "Guts-Hofgebäude" mit historischer, gepflasterter Zufahrt von Westen "Dorfstraße". Auf dem Grundstück verwahrloste Gartenflächen, sehr alte Obstbäume, Laub- und Nadelgehölze (u.a. große, alte Eiche). Davor nach Süden an B 5 (13/2) Wohngebäude und (Brach)-Grünland, z.T. als Garten (13/1) bzw. zur Entenhaltung genutzt.

Nach topografischer Karte stand auf Flurstück 9/1 ein Gehölz - Obstbäume - . Dieses wurde inzwischen abgeholzt, indem die Bäume in etwa 50 cm Höhe, Durchmesser ca. 30 - 40 cm, z.T. mehr, gekappt worden sind. Die Stümpfe wurden stehengelassen und sind z.T. inzwischen wieder ausgeschlagen. Ein Teil der Bäume scheint durch äußeren Einfluß abgebrochen zu sein, die Stümpfe ragen zersplittert in die Höhe. Die Stämme liegen z.T. noch herum, sind angemodert und mit Pilzen bewachsen. Ansonsten ruderale Hochstaudenflur: Rainfarn und Beifuß dominant.

Ein großer Teil des Flurstücks 9 wird als Pferdekoppel (südlich des B-Plangebietes) genutzt.

Die umliegenden Flächen an der LPG werden als Lagerfläche für Schrott, alte und neue Maschinen, Anhänger und anderes, benutzt. Erkennbar sind auch undefinierbare Ablagerungshügel. Die Miete ist stillgelegt, es scheint aber noch Material darin zu liegen. Darum verstreut haufenweise Planen. Rechts und links der Miete zwei hohe Lichtmasten. Der ganze Bereich vom Waldrand bis zum Wasserbassin an Grundstück 142 ist vollkommen verwahrlost und scheint als Schrottplatz zunehmend Verwendung zu finden. Auseinandergenommene Maschinen stehen herum, und es ist offensichtlich, daß dort durch herausickernde Schmieröle und sonstige Flüssigkeiten Gefährdungspotential besteht.

Im Klärbecken steht Wasser, hohe Böschung, mit Rohrkolben und Wasserlinsen. Das Wasser ist bräunlich-trüb.

Die nordwestliche Ecke stellt sich als brach liegende flache Senke dar mit relativ ungestörter ruderaler Hochstaudenflur, die schon weit entwickelt ist. Es ist anzunehmen, daß sich dort inzwischen neben Rainfarn, Beifuß und Hundskamille auch noch seltenere Vegetation etabliert hat.

5.6.2 Kurzeinschätzung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 sieht eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vor und eine breite Grünfläche als Abstand zu dem nördlich gelegenen Wald.

Im nördlichen Teil ist die Anlage einer Streuobstwiese als Eingriff-Kompensationsmaßnahme vorgesehen. In nordsüdlicher Richtung zieht sich großflächig ein Grünzug mit Spielmöglichkeiten für Kinder durch das Gebiet. Das Element der Streuobstwiese wird wieder aufgegriffen und mündet randlich in eine neu zu gestaltende Ortsrandeingrünung.

Aus grünordnerischer Sicht ist gegen eine Bebauung des Geländes in der geplanten Form und Intensität nichts einzuwenden. Das Maß der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sowie die Artenzusammensetzung der Gehölzpflanzungen wird durch den Grünordnungsplan ausgearbeitet.

Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit

- Das Wohngebiet greift nicht in die landschaftlich empfindliche Hangkante ein.
- Das anfallende nicht verschmutzte Regenwasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.
- Die Hälfte der Fläche ist bereits durch intensive Nutzung seitens der ehemaligen LPG beeinträchtigt. Es werden also nicht ausschließlich Ackerflächen, sondern auch bereits stark durch anthropogene Nutzung geprägte Flächen in Anspruch genommen.
- Die bauliche Dichte und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf ein Minimum beschränkt.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 720 qm.

Grünordnerische Maßnahmen

Zielsetzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 stellt in seiner Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt keinen sehr hohen Wert dar. Die geplanten Eingriffe sind auszugleichen. Die Siedlungserweiterung der Gemeinde Dersenow in diesem Gebiet ist als umwelt- und landschaftsverträglich zu bezeichnen. Dennoch muß aufgrund ständig wachsender Inanspruchnahme von Flächen für alle Flächen ein Ausgleich - soweit möglich - geschaffen werden. Dabei gilt der Grundsatz:

- Vermeidung von Eingriffen geht vor Ausgleich von Eingriffen -

Einen Beitrag hierzu liefert die Grünordnungsplanung. Ausgehend hiervon können für das Plangebiet folgende Leitlinien der Grünordnungsplanung formuliert werden.:

Naturschutz und Landschaftspflege

- Erhaltung und Schaffung vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
- Möglichst naturnahe Gestaltung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt und zur Schaffung von Vernetzungsstrukturen.
- Ausweisung von Sukzessionsflächen, die weitgehend sich selbst überlassen bleiben.

- Erhaltung und Pflanzung von standortgerechten Gehölzen, orientiert an der potentiellen, natürlichen Vegetation.
- Vergrößerung der biologisch aktiven Fläche durch Anpflanzungen.
- Förderung der Regenwasserversickerung zur Aufrechterhaltung natürlicher Stoffkreisläufe durch Minimierung der Versiegelung und Schaffung von Versickerungsflächen im Gebiet.
- Schutz des Oberflächen- und Grundwassers.
- Sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Orts- und Landschaftsbild

- Erhaltung und Schaffung von Gehölzstrukturen und natürlich wirkenden Landschaftsräumen.
- Förderung raumbildender Maßnahmen im Straßenraum z. B. Anpflanzung von Bäumen.
- Ortsrandeingrünung, Ortsrandneugestaltung.

Freizeit und Naherholung:

- Schaffung von privaten und öffentlichen Freiflächen.
- Sicherung der Durchwegung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer.

Ausgleichsmaßnahmen

- In dem Teil B des Planes erfolgen insgesamt 8 grünordnerische textliche Festsetzungen. Diese sind abgeleitet aus den im Grünordnungsplan unter dem Kapitel 11 ausgesprochenen Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan. Aus dem Grünordnungsplan ergibt sich somit auch die Begründung für diesen Teil der textlichen Festsetzungen.

6.0 Technische Infrastruktur

6.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteils Dersenow wird durch den Wasserbeschaffungs- und Abwasserzweckverband "Sude - Schaale" betrieben. Nach dem für 1995 beabsichtigten Einbau einer neuen Wasseraufbereitungsanlage kann für 850 EGW Trinkwasser bereitgestellt werden. Der Anschluß des neuen B-Plangebietes ist daher möglich.

In dem Baugebiet muß für das Wohngebiet eine Löschwasserversorgung von 800 l/min. sichergestellt werden. Dieses soll durch Unterflurhydranten erfolgen. Solange dieses nicht gewährleistet werden kann müssen die im Plangebiet vorhandenen Löschwasserteiche erhalten bleiben. Solange die Löschwasserteiche erhalten bleiben müssen sind diese vor dem Zutritt - vor allem von Kindern aus dem neuen Baugebiet - ausreichend abzusichern und andererseits müssen sie so hergerichtet werden, daß sie zur Löschwasserentnahme dienen können.

6.2 Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Trotz theoretischer Projektierungen gibt es keine zuverlässigen Zusagen, wann die Gemeinde Ders-

now an die zentrale Schmutzwasserentsorgung mit Sammelkläranlage angeschlossen wird. Die Schmutzwasserentsorgung der Haushalte und Betriebe erfolgt somit bis auf weiteres durch Einzelkläranlagen auf den eigenen Grundstücken.

Für das neue Baugebiet sollte ursprünglich eine eigenständige Sammelschmutzwasserklärung erfolgen. Der dafür noch im Vorentwurf vorgesehene Standort konnte nicht weiterverfolgt werden, da dort einerseits keine ausreichende Vorflut vorhanden war und sich andererseits der vorgeschlagene Standort in einem bestätigtem Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Dersenow befand.

Unter der Maßgabe, daß die Mindestgrundstücksgröße auf 720 qm erhöht wird, keine Doppelhäuser mit noch kleineren Grundstücksteilen zugelassen werden und sich die Anzahl der Neubauwohneinheiten auf 36 reduziert, wurde durch das STAUN einer Regelung zugestimmt, die Einzelgruben auf den Grundstücken zuläßt sowie eine örtliche Verrieselung. Es wird dabei empfohlen, daß zumindest zwei benachbarte Grundeigentümer eine gemeinsame Grundstücksklärgrube betreiben.

Zur Schonung der Trinkwasserreserven wird es auch für sinnvoll angesehen, wenn das relativ verschmutzte Regenwasser von den Dächern hausintern gesammelt wird, in einen Brauchwasserkreislauf im Haushalt eingeführt wird und erst dann als Schmutzwasser entsorgt wird.

6.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch die MEVAG. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung sind zur Energieversorgung des Plangebietes ein oder zwei Trafostandorte vorzusehen. Aufgrund der großzügigen Dimensionierungen der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen wird es allerdings als eher problemlos angesehen, diese Trafostandorte zu platzieren. Eine zentrale Gasversorgung ist nicht vorhanden. Für die Beheizung der Gebäude wird empfohlen sich auf umweltfreundliche Energieträger zu orientieren, z. B. mittels Flüssiggas, leichtes Heizöl, aber auch auf Sonnenenergie.

6.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Umgebungsbereich des B-Planes befindet sich im Süden die denkmalgeschützte ehemalige Gutsmosterei (Dorfstraße 22), die durch die Planung nicht berührt wird.

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände. Die historisch gewachsene Struktur der Gemeinde, als auch denkmalgeschützte Gebäude bzw. Gebäudeensemble werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sind vorbehaltlich des Einvernehmens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege (Genemigungsvorbehalt gem. § 15 DSchG) aus Sicht der unteren Denkmalbehörde folgende Aspekte zu beachten, da im ausgewiesenen Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind, jedoch jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können (Lage im bzw. Rand Siedlungskern der o.g. Gemeinde):

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Ent-

decker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 2 DSchG).

Diese Stellungnahme wurde zur Kenntnisnahme dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübsdorf und dem Landesamt für Denkmalpflege, Schlachterstr. 17, 19055 Schwerin übersandt

An das Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde der Antrag auf Erteilung des Einvernehmens gestellt. Sollte das Einvernehmen auf Grundlage von darin mitgeteilten Auflagen erteilt werden, sind diese gem. § 15 DSchG zum Gegenstand der Planfeststellung zu machen.

7.0 Teil B des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen und Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Der Teil B des Bebauungsplanes gleicht sich in 4 städtebauliche textliche Festsetzungen, 8 grünordnerische textliche Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung mit 4 Festsetzungen.

Die jeweiligen Begründungen ergeben sich aus dem Begründungstext zum B-Plan mit der Begründung zu den Einzelbaugebieten und in der Begründung zum Grünordnungsplan.

Darüberhinaus begründet sich die städtebauliche textliche Festsetzung Nr. 1

1. "In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauNVO nur als Ausnahmen zulässig."

wie folgt:

Für die laut § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen von Läden über Gaststätten bis zu Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke wird der Standort der WA-Gebiete als städtebaulich wenig sinnvoll angesehen, und daher sollen sie auch nur als Ausnahme zugelassen werden.

Die Festsetzung Nr. 5 der öffentlichen Bauvorschrift über Gestaltung

"In den allgemeinen Wohngebieten und den reinen Wohngebieten sind als Einfriedung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen Holzzäune und Holzzäune in Kombination mit Mauersockeln in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig oder mit lebenden Hecken in einer Höhe von maximal 1,50 m. Es ist zulässig, die Hecken auf der inneren Grundstückseite mit einem eingegrüntem Maschendrahtzaun zu ergänzen".

begründet sich zusätzlich wie folgt:

In den Dörfern Mecklenburgs sind die historischen Elemente der Grundstückseinfriedungen Hecken aus Laubgehölzen und einfache Holzzäune - oft Holzstaketenzäune. Im Sinne einer der Landschaft angepaßten Dorfgestaltung wird die Einfriedung daher auf Holzzäune und Hecken begrenzt, die aufgrund ihrer Höhenbegrenzung auch noch einen freien Einblick zumindest in die Vorgärten ermöglichen. Die Kombination mit verstecktem Maschendraht wird zugelassen, um Besitzern mit Haustieren zu ermöglichen, ihre Tiere, z. B. Hunde, nur im eigenen Garten zu halten.

Die gestalterische Festsetzung Nr. 6

"Die Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten müssen zur Abgrenzung untereinander nicht eingefriedet werden. Wenn Grundstückseinfriedungen untereinander vorgenommen werden, so ist es nur zulässig, diese mit Holzzäunen in Kombination mit Hecken oder Eingrünungen (z. B. Efeu um Holzzaun) oder mit lebenden Hecken herzustellen".

begründet sich zusätzlich wie folgt:

Da der Gebietscharakter auch bestimmt wird durch die von der Straße einsehbaren internen Grundstückseinfriedungen, werden hierfür ebenfalls Festsetzungen zur dorfgerechten Gestaltung vorgenommen, wobei hinsichtlich Höhe und Zaunart größere Spielräume gelassen werden.

Nach der öffentlichen Planauslegung und der erneuten Trägerbeteiligung wurden die städtebaulichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 neu aufgenommen. Durch die Festsetzung Nr. 3 wird sichergestellt, daß bis auf Ausnahmen pro Einzelhaus nur 1 Wohnung gebaut werden darf. Aufgrund der Unwägbarkeiten

von Altlasten auf dem Betriebsgelände der früheren LPG wurde die städtebauliche Festsetzung Nr. 4 neu aufgenommen. Nach dieser sind im gesamten Mischgebiet vor der jeweiligen Bauantragsstellung bzw. vor der Durchführung der Bauanzeige Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen. Die Ergebnisse einschließlich möglicherweise notwendiger Bodensanierungskonzepte sind gemeinsam mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) erläßt die Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung. Gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V wird die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Festsetzung in den Bebauungsplan Dersenow Nr. 1 aufgenommen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind abgeleitet und begründet im Grünordnungsplan, die als paralleler Fachplan zum B-Plan vorbereitet wurde.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung begründet sich zusätzlich u.a. wie folgt:

Die historisch überwiegend vorkommende Dachneigung liegt meist über 40°. Für die Neubaugebiete, wo teilweise auch ohne Ausbau der Dachgeschosse gebaut wird, wird allerdings für sinnvoll angesehen, die Minstdachneigung auf 30° festzusetzen, um eine möglichst harmonische Einfügung in das historische Dorfensemble zu ermöglichen.

In dem historischen Dorfgebiet haben die vorhandenen Gebäude einen sehr niedrigen Sockel. Um in dem Wohnneubaugebiet ein zu hohes Hinauswachsen der Gebäude zu verhindern, wird dort die Sockelhöhe auf 0,60 m begrenzt. Als Sockelhöhe wird die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden definiert.

In dem Bemühen um bauliche Ausnutzung der Dachgeschosse kann es im Einzelfall dazu kommen, daß relativ hohe Drempellösungen gesucht werden. Um ein zu hohes Hinauswachsen der Gebäude zu verhindern, wird eine maximale Drempelhöhe festgesetzt. Als Drempelhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Außenkante der Außenwand und der Außenseite der Dachfläche definiert.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Nichtbeachtung der Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 (1) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darstellt und durch Bußgelder (§ 84 Abs. 3) oder bauordnungsrechtliche Anordnungen, z. B. zum Entfernen unzulässiger Bauelemente, geahndet werden kann.

8.0 Flächen- und Kostenangaben**8.1 Flächenbilanz**

a)	MI - Gebiet	Nr. 1	5910	qm
b)	WA-Gebiet	Nr. 1	2.370	qm
	WA-Gebiet	Nr. 2	4.860	qm
	WA-Gebiet	Nr. 3	4.700	qm
	WA-Gebiet	Nr. 4	4.350	qm
	WA-Gebiet	Nr. 5	4.950	qm
	WA-Gebiet	Nr. 6	8.650	qm
Zwischensumme WA-Gebiete			29.880	qm
c)	Grünflächen			
	Grünfläche	G 1	1.470	qm
	Grünfläche	G 2	12.710	qm
	Grünfläche	G 3 (ÖM 2)	435	qm
	Grünfläche	G 4 (Spielplatz)	1.585	qm
	Grünfläche	G 5	360	qm
	Grünfläche	G 6	460	qm
	Grünfläche	G 7	600	qm
Zwischensumme Grünfläche			17.620	qm

Innerhalb der Grünflächen werden insgesamt 5.670 qm als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (ÖM-Gebiete)

Größe der einzelnen ÖM-Flächen:

Fläche ÖM 1 : 4.950 qm

Fläche ÖM 2 : 435 qm

d) Verkehrsflächen

Fläche	V 1		
Planstraße A und B - Am Krüzbarg -		6.000	qm
Fläche	V 2		
Planstraße C - Achtern Dörf -		1.900	qm
Fläche	V 3		
Friedhofsweg		2.548	qm

Fläche	V 4		
Feldweg am Waldrand		1.635	qm
Fläche	V 5		
Fußwegverbindung im Westen		210	qm
Fläche	V 6		
Fußwegverbindung Friedhof - Spielplatz		-	
Fläche	V 7		
Fußwegverbindung zwischen Planstraße A und C		279	qm
Zwischensumme Verkehrsflächen		12.572	qm
Fläche des B-Plangebietes		67.196	qm

8.2 Kostenangaben

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird das Amt Vellahn für die Gemeinde Dersenow mit einem Wohnungsbauvorhabenträger einen Erschließungsvertrag abschließen, der sicherstellt, daß bei der Ersterstellung der für das Neubaugebiet notwendigen Erschließungen für die Gemeinde Dersenow keine Erschließungskostenanteile anfallen.

9.0 Planverfahren

Am 7. März 1994 hat die Gemeindevertretung Dersenow den Aufstellungsbeschluß zum B-Plan Nr. 1 gefaßt.

Am 21. Juli 1994 lag die positive landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Schwerin vor, woraufhin die konkrete Planbearbeitung beginnen konnte. Im Oktober 1994 lag der aktuelle Vermesserplan vor, auf dessen Grundlage durch das beauftragte Planungsbüro plankontor GmbH, Hamburg, Herrn Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, der Vorentwurf erstellt werden konnte.

Am 21. November 1994 fand im früheren Schloß in Dammereez in Form einer öffentlichen Bürgeranhörung die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. In der anschließenden Gemeindevertreterversammlung wurde der am 21.11.1994 vorgestellte B-Planentwurf als Grundlage für das weitere Planverfahren beschlossen. Nach Klärung der Fragen, ob ausreichend Trinkwasser vorhanden ist und wie die geregelte Schmutzwasserentsorgung gesichert werden kann, wurde der so ergänzte Bebauungsplanentwurf (Stand März 1995) im Rahmen der gemäß § 4 BauGB vorgesehenen frühzeitigen Beteiligung an die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geschickt.

Da es längere Zeit in Anspruch nahm, eine Lösung zu finden zur geregelten Schmutzwasserentsorgung und außerdem das B-Plangebiet nach den Vorgaben der Raumordnung verkleinert werden mußte, verzögerte sich das Planverfahren dann bis in den Herbst 1995.

Am 21.11.1995 hat dann die Gemeinde über die eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise der Träger öffentlicher Belange beraten und beschlossen. Der B-Planentwurf nebst Begründung unter

Einarbeitung der am 21.11.1995 gefaßten Beschlüsse wurde dann zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bestimmt mit erneuter Information der Träger öffentlicher Belange.

Parallel dazu wird durch das Büro Planungsbüro Sommer GmbH aus Boizenburg / Elbe der dazugehörige Grünordnungsplan erarbeitet, über den ebenfalls am 21.11.1995 beschlossen wurde und der parallel zum B-Plan öffentlich ausgelegt werden wird.

Am 25.03.1996 hat die Gemeindevertretung über die von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise beraten und im Bereich der Erschließungsstraße an den Friedhofsweg eine wesentliche Änderung im Plan vorgenommen. Daher mußte der B-Plan erneut öffentlich ausgelegt werden. Die 2. öffentliche Planauslegung nach § 2 (3) BauGB-Maßnahmen Gesetz hat in der Zeit von 18.04.1996 bis zum 03.05.1996 stattgefunden. Mit Schreiben vom 28.03.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange darüber informiert.

Am 23. Mai 1996 hat dann in der Gemeindevertretung Dersenow die Schlußabwägung der eingegangenen Stellungnahmen stattgefunden und ebenfalls am 23. Mai 1996 erfolgte gemäß § 10 BauGB der Satzungsbeschluß mit Beschluß der Begründung.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers im Auslegungsverfahren mußte die öffentliche Auslegung wiederholt werden.

Die Gemeindevertretung hatte daher am 18.07.1996 den vorherigen Satzungsbeschluß (vom 23.05.1996) aufgehoben und die erneute öffentliche Auslegung - des unveränderten Bebauungsplanes - beschlossen. Die erneut nach § 2 (3) BauGB-Maßnahmen Gesetz durchgeführte öffentliche Planauslegung fand dann in der Zeit vom 05.08.1996 bis 19.08.1996 statt und die Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom 12.07.1996 informiert.

Es wurden weder von Bürgern noch von Trägern öffentlicher Belange Anregungen, Bedenken oder Hinweise abgegeben, so daß am 27. August 1996 von der Gemeindevertretung erneut der Satzungsbeschluß gefaßt werden konnte.

Am 28.08.1996 wurde der Plan beim Landkreis zur Genehmigung eingereicht und am 30.08.1996 wurde der Plan unter dem Aktenzeichen II 022/06/96 genehmigt.

Dersenow, den 27. August 1996 / ergänzt 30. September 1996



~~Amt Vellahn~~

~~- Der Amtsdirektor -~~

Im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Dersenow und dem Amt Vellahn:

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung GmbH
Bergiusstraße 27, 22765 Hamburg-Altona, Tel: 040 - 39 17 69

unter Einarbeitung der Beiträge zur Grünordnungsplanung vom Planungsbüro Sommer GmbH,
Boizenburg / Elbe