

GEMEINDE WATZKENDORF

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Watzkendorf

Neustrelitz, März 1997
April 1997
August 1997

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlaß
2. Rechtsgrundlagen
3. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage
4. Lage und Umfang des Planungsgebietes
5. Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Baugrund
6. Gründe für die Aufstellung eines Planes
7. Grundsätze der Planung, Flächennutzung
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.3 Verkehrsflächen, Erschließung
 - 7.4 Maßnahmen zur Ausgleichung von Eingriffen in die Natur
 - 7.5 Grünordnerische Festsetzungen
 - 7.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - 7.7 Sonstige Festsetzungen
8. Nachrichtliche Übernahmen

1. Planungsanlaß

Die Gemeindevertretung Watzkendorf hat in ihrer Sitzung am 21.07.1995 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 der Gemeinde Watzkendorf gefaßt.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung BauNvo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - laut V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58)
- § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg.-Vorpommern Bl.-Nr. 2130-3)

3. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage

Für die Gemeinde Watzkendorf lag 1994 der Entwurf eines Flächennutzungsplanes (F-lan) (entsprechend § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) vor. Darin war das Plan-gebiet als Dorfgebiet (MB) vorgesehen.

Entgegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet für den zu er-arbeitenden B-Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der F-Plan ist im Parallelverfahren entsprechend zu ändern.

4. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet erstreckt sich an der westlichen Dorfgrenze innerhalb der Gemarkung Watzkendorf. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 6 der Flur 1. Mit einbezogen in das Planungsgebiet ist das im Süden gelegene Einzel-gehöft.

Die westliche und nördliche Begrenzung des Plangebietes ist Ackerland. An der südlichen Grenze befindet sich die Ortsdurchfahrtsstraße. Die östliche Begrenzung ist durch eine befestigte Dorfstraße festgelegt. Entlang dieser Straßenführung sind vereinzelte Bebauungen angesiedelt.

Das eigentliche Dorfzentrum mit typischer Bebauung befindet sich in südöstlicher Richtung vom Plangebiet.

Eine befestigte Straße von Blankensee nach Möllenbeck führt in abgewinkeltem Verlauf durch das Dorf.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,25 ha.

5. Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Baugrund

Der größte Anteil der Fläche des Plangebietes ist Ackerland. Das Einzelgehöft ist bebaut mit einem Wohngebäude und einem landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude. Es handelt sich jeweils um ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach. Erkundungen des Baugrundes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6. Gründe für die Aufstellung eines Planes

Der Bedarf an Wohnstandorten außerhalb der Stadtgebiete hat in den letzten Jahren zugenommen. Dabei steht der Wunsch nach Eigenheimen an vorderster Stelle. Das Plangebiet für die Realisierung von Wohngebäuden befindet sich in einer ruhigen Randlage in der Gemeinde Watzkendorf mit 234 Einwohnern. Es zeichnet sich vorrangig aus durch die landschaftliche schöne Gegend und den Ausblick in die offene Natur.

Durch die Gemeinde Watzkendorf führt die Landesstraße L 34, die die Ortschaften Blankensee und Möllenbeck, gelegen an der Bundesstraße F 198, verbindet.

Eine Station der Deutschen Bahn AG befindet sich in Blankensee.

Der Standort Watzkendorf hat verkehrstechnisch günstige Straßenverbindungen nach Feldberg, Neubrandenburg, Burg Stargard und in die ca. 20 km entfernte Kreisstadt Neustrelitz.

Innerhalb der Gemeinde ist eine unlängst fertiggestellte befestigte Dorfstraße die östliche Begrenzung des Plangebietes. Dadurch ist die optimale verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke des Plangebietes ermöglicht.

Parallel zum Straßenverlauf sind bereits unterirdische Versorgungsleitungen (Elektro, Wasser, Abwasser) vorhanden.

7. Grundsätze der Planung, Flächennutzung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gekennzeichnete Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Standort, für maximal 14 neu zu errichtende Eigenheimen an der Peripherie der Dorfanlage, soll hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten sein.

Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ferner sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in dem neuzuschaffenden Wohngebiet gestattet sein.

Als Ausnahmen können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerkes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die genannten Einrichtungen sollen die Wohnanlage beleben und zur Kommunikation innerhalb der gesamten Gemeinde beitragen.

Der Bau von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ist in dem neu erschlossenen Wohngebiet nicht erlaubt.

Die laut § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzte Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ ist die maximale Obergrenze.

Sie stellt die mögliche prozentuale Überbebauung der Grundfläche dar. Der verbleibende Grundstücksteil ist als private Grünfläche zu gestalten.

Die Geschößflächenzahl ist auf $GFZ = 0,8$ begrenzt.

Festgelegt sind eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Traufhöhe soll maximal 4 m betragen. Die Oberfläche des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf bis höchstens 0,5 m über der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen.

Diese Festsetzungen sollen dazu dienen, die Wohngebiete in die topographisch gewachsenen Gebäudebewegungen harmonisch einzubeziehen. Die höhenmäßige Begrenzung der Gebäude soll ein Übertragen von einzelnen Gebäuden ausschließen.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt mit Einzelhäuser und mit Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Stellung der Hauptfirstrichtung verläuft parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie.

Die Baugrenze verläuft parallel zur Erschließungsstraße im Abstand von 5,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze. Die hintere (westliche) Baugrenze ist im Abstand von 10,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgelegt, so daß sich eine maximale Bautiefe von 15,0 m ergibt.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Ein vortreten von Gebäudeteilen mit geringfügigen Ausmaß kann gemäß § 23 BauNVO gestattet werden.

Dabei ist auch der § 6 Abs. 7 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.

Garagen und Carports, auch mit integriertem Abstellraum, sind im Vorgartenbereich, das heißt, zwischen Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze, zulässig. Der Abstand zur vorderen Grundstücksgrenze mit 3,0 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

Weitere Nebenanlagen sind in diesem Bereich unzulässig

Eingeschossige Nebenanlagen sind nur auf dem eigenen Grundstück und hinter der westlichen Baugrenze bzw. Bauflucht gestattet. Die Nebengebäude müssen dem Nutzungszweck der im Plangebiet gelegenen Grundstücke entsprechen. Hierzu gehören auch Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

Die Versiegelung der Flächen der Stellplätze oder Garagenzufahrten ist auf maximal 50% der Gesamtfläche zu begrenzen.

7.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Östlich des Plangebietes ist eine befestigte Straße, die an die Ortsdurchfahrt anbindet und nach zweimaliger rechtwinkliger Richtungsänderung wieder auf die Durchfahrtsstraße mündet.

Damit ist eine optimale verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke des Plangebietes gewährleistet.

Parallel zur Straße verlaufen Schmutzwasserleitung, Wasserleitung und Elektrokabel.

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch verlegt. Die Frischwasserleitung muß entlang des Plangebietes weitergeführt werden.

Fernsprechleitungen und Kabelfernsehanschlüsse sind nach Vorschriften der Telekom zu verlegen.

Am Einmündungsbereich der Gemeindestraßen in die Landstraße L 34 sind gemäß RAS-K-1, Ziffer 3.4 Sichtflächen vorzusehen. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,7 m Höhe über der Fahrbahnkante dauernd freizuhalten

7.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur

Gemäß § 8a des BNatSchG ist ein verursachter Eingriff in die Natur ausgleichspflichtig.

Mit dem Bebauungsplan wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Bei der zur Verfügung stehenden Fläche, ausgenommen das Einzelgehöft, handelt es sich um Ackerland mit niedriger Bodenwertzahl.

Die im nachfolgenden Punkt genannten grünordnerischen Festsetzungen sind deshalb zu realisieren.

Die Gemeinde verzichtet auf die Erstellung eines gesonderten Grünplanes, da sie der Meinung ist, daß die unter Punkt 7.5 aufgeführten und festgesetzten Maßnahmen ein ausreichender Eingriff für die verursachten Maßnahmen darstellen.

Anlage: Ausgleichbilanz - Bebauungsplan

Pflanzschema für 5m breiten Feldgehölzstreifen

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung eines durchgrünten Wohngebietes. Diese Aufgabe soll durch die Gemeinde als auch durch die zukünftigen Bewohner gewährleistet werden.

Nach Abschluß der Baumaßnahmen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer der 2 m breite straßenbegleitende Verkehrsgrünstreifen als Rasenfläche zu gestalten. Dieser darf je Grundstück nur unterbrochen werden zur Schaffung einer maximal 3,50 m breiten Zu- und Ausfahrt.

Die Flächen für Stellplätze sowie Garagen- und Carportzufahrten sind in ihrer Gesamtfläche bis zu maximal 50% zu versiegeln.

Vom Bauherrn wird die gärtnerische Gestaltung seines Grundstücks erwartet, da sie auch einen Beitrag zum Ersatz des durch die Bebauung verursachten Eingriffs

darstellt. Der Abschnitt zwischen östlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze ist deshalb vom jeweiligen Eigentümer als Grünfläche bzw. als Ziergarten zu gestalten. Für die Bepflanzung sind nur einheimische Gehölze zu verwenden.

Als Beitrag zum Ersatz des durch die Bebauung verursachten Eingriffs ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die öffentlich zu nutzende Fläche im Norden des Plangebiets ist als Rasenfläche zu gestalten. Als Abgrenzung und Abschirmung gegen die freie Landschaft ist in nord-östlicher Richtung eine einreihige, freiwachsende Feldgehölzhecke zu pflanzen. Die Pflegearbeiten sind durch die Gemeinde sicherzustellen.

Am westlichen Rand des neu zu bebauenden Plangebietes ist ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mit einer dreireihigen, freiwachsenden Feldgehölzhecke zu bepflanzen. Der gestufte Anbau mit landschaftlich typischen Gehölzen läßt den Ausblick in die Landschaft zu und stellt gleichzeitig eine optische Abschirmung des Wohngebietes dar. Vorrangig dient diese Maßnahme als Ausgleich des im Zuge des Bebauungsplanes verursachten Eingriffs.

7.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften sollen dazu beitragen, den Charakter des neuen Wohngebietes der Gemeinde Watzkendorf weiterhin zu prägen. Von jedem Bauherrn wird erwartet, sich in die historisch gewachsene Bebauung einzufügen. Dabei sollen aber auch Individualität und gestalterischer Spielraum eingeräumt werden.

Die zur Straße trauf- bzw. giebelständig angeordneten Wohngebäude sind mit einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m festgelegt. Als Dachform für Wohngebäude werden Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 38° bis 48° gestattet. Entgegen dieser Festlegung können Nebengebäude, Garagen und Carports, auch mit flachgeneigten Satteldächern oder mit Pultdächern errichtet werden.

Als Dacheindeckung für die Wohngebäude sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden in roter, rotbrauner oder dunkeltoniger Farbe. Die Dachflächen von Doppelhäusern sind hinsichtlich von Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Flachgeneigte Dächer der Nebengebäude, Garagen und Carports erhalten eine Dacheindeckung, die dem Neigungswinkel der jeweiligen Dachform entspricht.

Dachaufbauten an Walmgebäuden sind nur in Form von Dachgauben zulässig.

Dachgauben, Fenster und Türen an einem Doppelhaus sind immer einheitlich zu gestalten.

Um eine optimale Nutzung der ausgebauten Dachgeschosse zu ermöglichen ist auch der Einbau von liegenden Wohndachfenstern möglich.

Für die Fassadengestaltung werden Ziegelmauerwerk oder hell geputzte Wandflächen vorgeschrieben. Gestattet sind auch verbretterte Teilflächen. Diese Gestaltungskriterien gelten gleichermaßen für alle Nebengebäude.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind maximal 1,20 m hohe Einfriedungen zum öffentlichen Verkehr in durchlässiger Gestaltung anzuordnen. Geschlossene, dichte Zäune und Mauern sind nicht gestattet.

7.7 Sonstige Festsetzungen

Es wird festgesetzt, daß unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen aufgefangen und als Brauchwasser zu nutzen ist.

Es ist weiterhin zu gewährleisten, daß keine wassergefährdeten Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Gemäß LWaG § 39 Abs. 3 soll Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden.

Darüber hinaus soll es auf geeigneten Flächen versickert werden.

Wertvoller Bodenaushub darf nicht zu Abfall werden, sondern ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß von den Baustellen und Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Standorte für die Hausmüllentsorgung sind auf privatem Grundstück anzulegen.

Die Entsorgung der häuslichen Abfälle erfolgt in Vereinbarung mit einem Müllentsorgungsbetrieb.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt.

Jedoch sind die Erdarbeiten 4 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Bei eventuellen Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen während der Erdarbeiten ist gemäß § 11 DSchG M-V sofort die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.



[Handwritten signature]

B-Plan Nr. 1 Gemeinde Watzkendorf
Anlage zur Begründung

AUSGLEICHBILANZ - BEBAUUNGSPLAN

„BEWERTUNG VON EINGRIFFEN“

gemäß § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land M-V sowie die Festlegung von geeigneten Ausgleichmaßnahmen vom 03.05.1993 (Bewertung nach Hessischem Modell)

Das Planungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von

$$F = 12\,450 \text{ m}^2 = \text{ca. } 1,25 \text{ ha}$$

davon sind

$$F_1 = 9\,750 \text{ m}^2 \text{ Ackerfläche}$$

$$F_2 = 2\,700 \text{ m}^2 \text{ Einzelgehöft mit vorh. Bebauung}$$

Schutzwert $S = 1,00$ d.h., keine besonderen Schutzvorschriften oder Schutzabsichten

Biotopwert B (Werte siehe Auszug Hessischer Staatsanzeiger)

$F_K =$ Größe der Kompensationsfläche

$F =$ Fläche des Ausgangsbiotops laut Planung

$F_A =$ Fläche für Ausgleichmaßnahmen im B-Plan

$$F_K = (F \times B \times S) - (F_A \times B \times S)$$

$$F_K = \sum (F \times B \times S) - \sum (F_A \times B \times S)$$

BEWERTUNG DER FLÄCHEN DES AUSGANGSBIOTOPS

	F		B		S	

F ₁ (Ackerfläche)	9750 m ²	x	13 Pkt./m ²	x	1	= 126.750
F ₂ (allgem. Grünfläche)	2200 m ²	x	10 Pkt./m ²	x	1	= 22.000
F ₂ (Versiegelung)	500 m ²	x	3 Pkt./m ²	x	1	= 1.500

	Σ F = 12450 m ²		Σ (F x B x S)			= 150.250 Pkt.

BEWERTUNG DER FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHMASSNAHMEN INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES

	F	B	S	
F1.A (Rasen)	3900 m ²	x 10 Pkt./m ²	x 1	= 39.000
F1.A (Gehölzflächen)	750 m ²	x 27 Pkt./m ²	x 1	= 20.250
F1.A (Obstgehölze)	200 m ²	x 31 Pkt./m ²	x 1	= 6.200
F1.A (Nutzgarten)	1000 m ²	x 14 Pkt./m ²	x 1	= 14.000
F1.A (Versiegelung)	3900 m ²	x 3 Pkt./m ²	x 1	= 11.700
F2.A (Versiegelung)	1080 m ²	x 3 Pkt./m ²	x 1	= 3.240
F2.A (allgem. Grünfläche)	1520 m ²	x 10 Pkt./m ²	x 1	= 15.200
F2.A (Nutzgarten)	100 m ²	x 14 Pkt./m ²	x 1	= 1.400
	Σ F = 12450 m ²	Σ (F _A x B x S) = 110.990 Pkt.		

$$F_K = \sum (F \times B \times S) - \sum (F_A \times B \times S)$$

$$= 150.250 - 110.990$$

$$F_K = 39.260 \text{ Pkt.}$$

Die 39.260 Wertpunkte werden auf die Anpflanzung einer Gehölzfläche an der westlichen Grundstücksgrenze umgerechnet

$$F_{\text{Gehölzflächen}} = \frac{39.260 \text{ Wertpunkte}}{27 \text{ Wertpunkt/m}^2}$$

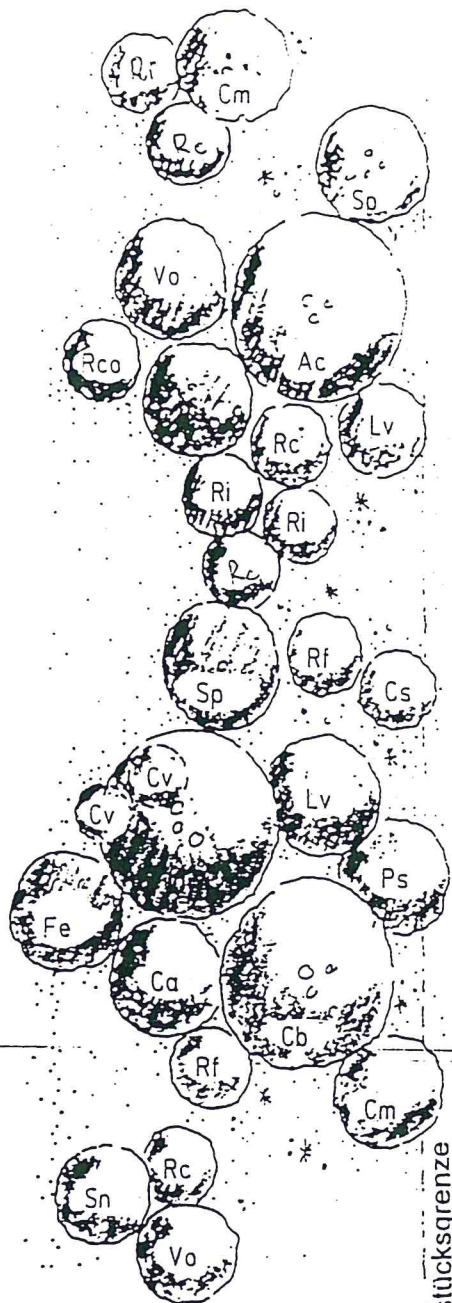
$$F_{\text{Gehölzfläche}} = 1454 \text{ m}^2 = \text{ca. } 0,15 \text{ ha}$$

Gewählte Fläche zur Anpflanzung:

$$\text{ca. } 5 \text{ m} \times 320 \text{ m} = 1.600 \text{ m}^2 = 0,16 \text{ ha}$$

Anpflanzung einer dreireihigen Feldgehölzhecke

Pflanzschema für 5m breiten Feldgehölzstreifen



Artenliste

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualitäten
		V Vogelnährgehölz
		B Bienennährgehölz
		Fr essbare Früchte
		Bl attraktive Blüte/Frucht
<u>Bäume II. Ordnung:</u>		
Ac Acer campestre	Feldahorn	B
Cb Carpinus betulus	Hainbuche	
Ms Malus sylvestris	Wildapfel	V, B
Pm Prunus mahaleb	Steinweichsel	V, B
<u>Sträucher:</u>		
Cv Clematis vitalba	Waldrebe	-Blü
Cm Cornus mas	Kornelkirsche	V
Cs Cornus sanguinea	Hartnagel	V
Ca Coryllus avellana	Haselnuß	V, B, Fr
Cm Crataegus monogyna	Weißdorn	V, B, Blü
Ee Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	V, Blü
Lv Ligustrum vulgare	Liguster	V
Ps Prunus spinosa	Schlehe	B, Blü
<u>Hochstauden:</u>		
auf der Südwest-Seite:		
Campanula rapunculoides	Acker-Glockenblume	
Cichorium intybus	Wegwarte	
Echium vulgare	Natternkopf	
Helianthus tuberosus	Topinambur	
Lithospermum buglossoides	Steinsame	
Oenothera biennis	Nachtkerze	
Papaver dubium	Saat-Mohn	
Saponaria officinalis	Seifenkraut	
Vicia cracca	Vogel-Wicke	

Schnitt :

Bäume II. Ordnung

Sträucher

Sträucher

Hochstauden

