



Gemeinde Strohkirchen  
1. Änderung B- Plan Nr. 1  
"Am Feldberg"

**- B E G R Ü N D U N G -**

**I N H A L T S V E R Z E I C H N I S**

1. Anlaß der 1. Änderung des B- Planes
2. Abgrenzung des Planungsbereiches
3. Verhältnisse in der Gemeinde
4. Begründung für die Aufstellung des B- Planes Nr. 1
5. Entwicklung der Erweiterung
6. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften
7. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
8. Erschließung
  - 8.1 Straßen und Wege
  - 8.2 Ver- und Entsorgung
  - 8.3 Belange der Unteren Denkmalschutzbehörde
  - 8.4 Altlasten
9. Sonstiges

### **1. Anlaß der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1**

Aufgrund einer gewünschten Änderung der Grundstücksteilungen, die inzwischen durch die Eigentümer veranlaßt worden sind und der damit veränderten Bebauungsmöglichkeiten wird die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 "Am Feldweg" notwendig.

### **2. Abgrenzung des Planungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 umfaßt die Flurstücke

132/4, 132/6, 132/7, 132/8, 132/9, 132/10, 132/11, 132/12

der Flur 1 in der Gemarkung Strohkirchen.

### **3. Verhältnisse in der Gemeinde**

Strohkirchen ist eine Gemeinde mit ca. 300 Einwohnern.

Im Vergleich zu 1950 - 552 Einwohner - war die Entwicklung rückläufig.

Von Strohkirchen sind über einen Haltepunkt der Deutschen Bahn AG - Eisenbahntrasse Berlin/Hamburg - (10,7 km) als Teilmittelzentrum die Stadt Hagenow und Ludwigslust als Kreisstadt (13,9 km) als Nachbarstädte erreichbar.

Die Straßenentfernungen betragen:

Strohkirchen - Hagenow	ca. 15 km
Strohkirchen - Schwerin	ca. 45 km
Strohkirchen - BAB 24	ca. 25 km
	(Anschlußstelle Hagenow)

Durch die Lage zu den Verkehrsstrassen und die besondere Landschaftsform erhält der Ort eine Bedeutung für Touristik und Freizeit, als Wohnbereich und in gewissem Umfang für nicht störendes Gewerbe und Handwerk.

Strohkirchen gehört naturräumlich zu den Westmecklenburgischen Niederungen mit Sandflächen und Lehmplatten, großräumigen Feldlandschaften und zusammenhängenden Waldflächen.

Für die Gemeinde befindet sich der Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren.

#### **4. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1**

In der Gemeinde Strohkirchen stehen nur wenige Baulücken zur Verfügung, die den Bedarf nach Bauplätzen nicht decken.

Das ausgewählte Baugebiet liegt im Süden der Gemeinde und ist Teil einer im Entwurf des F-Planes ausgewiesenen Wohnbaufläche - Allgemeines Wohngebiet -.

Das Flurstück 132/1 ist durch eine Trennung in die vorgenannten Flurstücke neu aufgeteilt worden.

Die ausgewiesenen Baugrundstücke sollen im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung den örtlichen Bedarf für die nächsten 5 Jahre abdecken.

#### **5. Entwicklung der Erweiterung**

Mögliche Erweiterungsflächen zum B-Plan Nr. 1 stehen angrenzend auf dem Flurstück 119 zur Verfügung.

#### **6. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

Wegen der ländlichen Bebauung wurde das Maß der baulichen Nutzung niedrig gehalten und dafür die Größe der Parzellen etwas großzügiger gewählt.

Für die Bebauung ist die vorhandene dominierende Bauweise maßgebend.

Deshalb sind geneigte Dachflächen vorgeschrieben, als Satteldach (auch als Krüppel-satteldach), wobei für Garagen und sonstige Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig sind.

Die Höhendarstellung der Gebäude ist durch einen maximalen Drempelaufbau von 50 cm begrenzt.

Das Außenmaterial der Garagen muß dem Außenwandmaterial des jeweiligen Wohngebäudes entsprechen.

"Car-Ports" und sonstige Nebengebäude (z.B. Wintergärten) können auch in Holz und Glas als Außenwandmaterial errichtet werden.

## 7. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

Das bestehende Großgrün entlang der vorhandenen Wege bzw. Straßen ist unbedingt zu erhalten.

Auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Straßen sind kleinkronige Laubbäume gleicher Art (mind. 2 Stück/Grundstück) entlang aller Anliegerstraßen zu pflanzen. Für die Bepflanzungen sind heimische Gehölze und Bäume zu wählen.

## 8. Erschließung

Die Erschließung wird von den Versorgungsunternehmen, der Gemeinde und dem Bauherren durchgeführt.

Die Anlieger werden nach den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Satzungen und Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

### 8.1 Straßen und Wege

Die Grundstücke werden durch öffentliche Straßen erschlossen.

Wohnwege, Gehwege und Grundstückszufahrten sind in Pflaster auszubilden.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung der Grundstücke mit elektrischer Energie wird durch den Anschluß an das Netz der WEMAG Schwerin sichergestellt.

Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich 0,4 kV-Kabel der WEMAG. Die Sicherheitsabstände zu diesen Leitungen gemäß der DIN VDE 0100 Teil 520, sind zu beachten. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an die Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren.

Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen und Anlageveränderungen sind möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden.

Konkrete Aussagen zum Versorgungskonzept der Bebauung sind erst möglich, wenn detaillierte Angaben zur räumlichen und zeitlichen Einordnung der Baumaßnahmen sowie zum elektrischen Leistungsbedarf gemacht werden können.

Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungsplan, mindestens jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG bekanntzugeben. Dies ist notwendig, um rechtzeitig die erforderlichen Investitionen vorbereiten zu können.

Für die Erweiterung der Netze sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ggf. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 **außerhalb** des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der Abteilung -Privatkunden- stellen. Ansprechpartner ist Herr Tügel, Telefon (0385) 7 55 17 30. Beizulegen sind, ein Lageplan 1 : 500 und Geschößzeichnungen mit Angabe des Hausanschlußraumes, sowie ein Flurkartenauszug.

Vor Baubeginn ist eine Einweisung durch den Netzdienststellenleiter in Hagenow, Herrn Junghans, Telefon (0385) 7 55 16 00 erforderlich.

- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das örtliche vorhandene Netz. Der Primäerschließung dient die vorh. PE 90 x 9,6 w-Leitung.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen gem. geltenden Vorschriften.
- Für die Fernsprechanchlüsse an das Netz der Telekom AG werden die erforderlichen Leitungen verlegt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der

Deutschen Telekom AG  
Niederlassung Neubrandenburg  
Ressort SuN  
Postfach 11 01 25

so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Ergänzend wird mitgeteilt, daß die Deutsche Telekom AG an der Versorgung des Plangebietes interessiert ist.

Als Ansprechpartner seitens der Deutschen Telekom AG steht Herr Kunze unter der Rufnummer: 0385/7 23 10 72 zur Verfügung.

- Beseitigung und Lagerung von Müll und Abfällen

Die Abfuhr und Lagerung von Müll und Abfällen erfolgt gemäß Satzung des Landkreises Ludwigslust durch ein entsprechendes Unternehmen.

- Gasversorgung

Die Grundstücke werden über das örtliche Versorgungsnetz versorgt.

- Landkreis Ludwigslust

- Brandschutz

1. Die Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Bebauung und Nutzung sind für die Feuerwehr zu gewährleisten (§ 5 LBauO M-V).
2. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 800 l/min in Wohngebieten und 1.600 l/min in Gewerbegebieten über 2 Stunden ist sicherzustellen und nachzuweisen.

Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwasserrohrnetz zur Entnahme dienen können. Hierbei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen.

Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz sind Hydrantenabstände von ca. 100 m gemäß Arbeitsblatt W 331 der DVGW einzuhalten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, daß sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

### FD Katasterauskünfte und Gutachterausschuß

Das Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVOB 1. M- V S. 390) ist zu beachten. Das Amt ist vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

### **8.3 Belange der Unteren Denkmalschutzbehörde**

Grundlage der Stellungnahme ist das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 06. Januar 1998. (Denkmalschutzgesetz, GVOB1. M- V Nr. 1 vom 14 Januar 1998, S 12 ff) Gem. § 7 Abs. 7 DSchG sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

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 folgende Aspekte zu beachten, da im ausgewiesenen Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind, aber jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können:

1.

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

Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlöscht 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren können.

Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M- V)

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

#### **8.4 Altlasten**

Im Baugebiet sind keine Altlasten bekannt.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Boldebucker Weg 3, 18276 Gülzow, anhand der kreisfreien Städte geführt.

Mit der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung bei den Bauherren das Vertrauen, daß die Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M- V nicht auf Deponien angelegt werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## 9. Sonstiges

Die ausgewiesene Fläche des B-Planes Nr. 1 beträgt ca. 1,12 ha.

Für die Gemeinde entstehend durch die 1. Änderung keine Planungskosten.

Die Begründung umfaßt die Seiten 1 - 8.

### Aufgestellt:

Ingenieurbüro E. Warninck  
Niederlassung Schwerin  
Nikolaus-Otto-Str. 24

19061 Schwerin, Januar 1999

i.A. 