

Gemeinde Tewswoods  
Am Dömitz  
Der Bürgermeister  
19303 Tewswoods

## *Satzung der Gemeinde Tewswoods über den Bebauungsplan Nr. 2*

Für das Gebiet: *"Briesen, am Ortsausgang nach Laupin"*

### **Begründung**

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Vorbemerkungen	1
1. Regionale Bedingungen, Planungsgrundlage	2
2. Natürliche Grundlagen und Umweltschutz	2
3. Umfang und Merkmale des Planungsgebietes	2
4. Verkehr und Versorgung	3
4.1 Individueller Verkehr	3
4.2 Ruhender Verkehr	3
4.3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	3
4.4 Energieversorgung	4
4.5 Müllbeseitigung	4
5. Trägerschaft der Erschließung und Finanzierung	4
6. Zusammenfassung	4

Gemeinde Tewswos  
Amt Dömitz  
Der Bürgermeister  
19303 Tewswos

## *Satzung der Gemeinde Tewswos über den Bebauungsplan Nr. 2*

Für das Gebiet: *"Briesen, am Ortsausgang nach Laupin"*

### **Begründung**

#### **0. Vorbemerkung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 entwickelt sich aus dem 1. Teilflächennutzungsplan, dessen Aufstellung am 5. Juli 1990 beschlossen, und der mit dem AZ II 640b-512.111-02.05.63 vom 13. April 1992 genehmigt wurde.

Am 23. April 1992 hat die Gemeindevertretung beschlossen, für den Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes den B-Plan Nr. 2 aufzustellen und dies vom 27. April 1992 bis zum 31. Mai 1992 öffentlich bekanntgemacht.

Im Erläuterungsbericht zum 1. Teilflächennutzungsplan steht:  
"B-Pläne sind aufzustellen für folgende Baugebiete:

- WA-Gebiet im Norden ..."

Mit diesem Gebiet ist der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes Nr. 2 gemeint.

Weiter steht im Erläuterungsbericht:

"Mit den B-Plänen sind Gründordnungspläne aufzustellen und ist der notwendige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und verbindlich festzusetzen." und:

"Als Ausgleich für das allgemeine Wohngebiet (WA) im Nordosten der Ortslage soll, im Einverständnis mit den Eigentümern der Flächen um das Soll westlich der K4, dieses geöffnet und gestaltet werden."

Nach dem Willen der Gemeindevertretung wurden diese Flächen um das genannte Soll schon als Ausgleich für das B-Plan-Gebiet Nr. 3 herangezogen, so daß hier im Grünordnungsplan ein anderer Ausgleich erarbeitet werden mußte.

### **1. Regionale Bedingungen, Planungsgrundlage**

Als Planungsgrundlage dient eine Flurkarte des Liegenschaftsamtes in Ludwigslust. Vor Genehmigung des Planes als Satzung muß durch das Kataster- und Vermessungsamt Ludwigslust der katastermäßige Bestand als richtig dargestellt bescheinigt werden.

Ziel und Zweck der Aufstellung des B-Planes Nr. 2 ist die Ausweisung von Bauflächen für Zweitwohnhäuser, Altersruhesitze und auch für Wohnbauflächen für die Entwicklung der Gemeinde und des Gebietes. Wegen der durch den Bau der Elbbrücke bei Dömitz seit Dezember 1992 verbesserten verkehrlichen Anbindung der gesamten Region wird mit einem Bedarf solcher Bauflächen gerechnet. Ein Investor ist vorhanden.

### **2. Natürliche Grundlagen und Umweltschutz**

Der Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes befindet sich im Nordosten der Ortslage an der Kreisstraße K4 in Richtung Laupin und schließt an die dörfliche Bebauung an. Im Norden wird das Gebiet durch Waldflächen (Monokultur Kiefern) begrenzt, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Gebiet selbst liegt auf stillgelegten Ackerflächen mit geringwertigen Bodenwertzahlen.

Weitere Einzelheiten über die natürlichen Grundlagen, den Umweltschutz und zum zugehörigen Nachweis des Ausgleichs für den vorgenommenen Eingriff in den Naturhaushalt sind in dem Grünordnungsplan dargestellt, der zum Bebauungsplan gehört und damit Satzung wird.

### **3. Umfang und Merkmale des Planungsgebietes**

Zum Bebauungsgebiet gehören folgende Flächengrößen:

Flächennutzung	qm (rd.)	%
1	2	3
Netto-Bauflächen WA	12.600	58,6
Verkehrsflächen	1.800	8,4
Grünfläche öffentlich, Straßenbegleitgrün und Gehölzflächen	5.300	24,6
Sukzessionsflächen	1.800	8,4
Gesamtfläche	21.500	100,0
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	5.000	

Besonderes Merkmal des Planungsgebietes ist die geringe Größe und die Lage am nördlichen Ortsausgang direkt am Rand eines großen Waldgebietes. Als einziges WA-Gebiet im ganzen Ort entsteht hier eine Wohnsiedlung, die sich immer von der gewachsenen Dorflage unterscheiden wird. Darauf wird auch bei der Erschließung Rücksicht genommen. Die Baugrundstücke werden im Verhältnis zu denen im Dorf klein sein.

Der Abstand von der Baugrenze zum Wald ist in Übereinstimmung mit dem Forstamt Conow auf 20 m festgelegt worden. Für Baugrundstücke, die näher als 50 m vom Waldrand entfernt liegen, ist ein Grunddienstbarkeitsvertrag entsprechend der Festsetzungen im Text abzuschließen.

Im Süden ist im Anschluß an vorhandene Hausgärten eine öffentliche Grünfläche, Park, festgesetzt worden, wo zwischen Großbäumen kleine ungeordnete Spielflächen entstehen können und eine fußläufige Anbindung an den vorhandenen Wirtschaftsweg möglich ist.

Zur Straße hin ist entsprechend der Grünordnung ein Schutzwall festgesetzt worden als Abschirmung gegen die Immissionen aus dem Straßenverkehr.

Südlich des B-Plan-Gebietes führte früher ein Wirtschaftsweg von der Straße nach Laupin in Richtung Osten in das Gelände. Katastermäßig gehört diese Wegeparzelle weiterhin der Gemeinde. Als Hauptausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben sollen ca. 420 m des alten Wirtschaftsweges wieder hergestellt und bepflanzt werden.

#### **4. Verkehr und Versorgung**

##### **4.1 Individueller Verkehr**

Die Verkehrserschließung des beplanten Gebietes erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg an die Kreisstraße K4 von Tewswoos nach Laupin/Leussow/Ludwigslust. Der Ausbau von rd. 30 m Wirtschaftsweg mit Anbindung an die K4 ist in die Erschließungskosten einzurechnen. Eine ursprünglich vorgesehene Erschließung über den südlichen Wirtschaftsweg erforderte eine Straßenmehrlänge von rd. 100 m.

Bewußt ist eine geringe Fahrbahnbreite von 3,50 m gewählt worden mit einem 2,00 m breiten Gehweg und überfahrbarem Bordstein (S-Profil), um so eine unnötige Bodenversiegelung zu vermeiden. Für eine kurze Stichstraße im Süden ist ein Wendehammer nicht erforderlich.

Bewußt ist eine dreifache fußläufige Anbindung an die K4 vorgesehen, um das Baugebiet so offen zu halten und die Anbindung für Radfahrer und Fußgänger zu erleichtern. Das dient der innerörtlichen Kommunikation.

##### **4.2 Ruhender Verkehr**

Wegen der geringen Straßenbreite und der zu erwartenden kleinen Grundstücksgrößen sind für den ruhenden Verkehr nur 12 Stellplätze festgesetzt.

##### **4.3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt so wie im gesamten Gemeindegebiet. Der Bau der Zentralen Wasserversorgung mit Anschluß an das Wasserwerk Dömitz ist im Jahr 1992 begonnen worden und wird im Frühjahr 1994 abgeschlossen. Die Zentrale Abwasserentsorgung ist im Bau; über eine Anschlußmöglichkeit kann noch kein Termin angegeben werden. Bis dahin sind Übergangslösungen erforderlich. Die Art der Abwasserentsorgung wird mit den Bauanträgen der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt.

Das Regenwasser der Fußweg- und Fahrflächen soll in den Gräben des Straßenbegleitgrünes versickern. Das Regenwasser von den Grundstücken soll auf den Grundstücken versickert werden.

4.4. Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die WEMAG sichergestellt. Die WEMAG ist über das Vorhaben B-Plan Nr. 2 informiert und wird die notwendige Versorgungsanlage installieren. Die 20 kV- Freileitung muß aus dem B-Plan-Gebiet herausgenommen werden. Die WEMAG ist um einen Trassierungsvorschlag gebeten worden.

Für die Beheizung sind durch die Baugenehmigungsbehörden nur umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl) zuzulassen.

4.5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zur Zeit durch die SWR-Entsorgungs GmbH Ludwigslust. Diese Gesellschaft ist über das Vorhaben informiert.

5. Kosten der Erschließung

Die Kosten für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes betragen ohne Grunderwerb:

Straßen- und Fußwege einschl. Beleuchtung:	126.300,-- DM
Wasserversorgung ohne Anschlußbeiträge:	55.500,-- DM
Schmutzwasser ohne Anschlußbeiträge	139.500,-- DM
Anpflanzung gemäß Grünordnungsplan	<u>104.500,-- DM</u>
Gesamte Erschließungskosten:	<u><u>425.500,-- DM</u></u>

90 %, das sind rd. 382.950,-- DM, tragen die Neubauanlieger im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.

6. Zusammenfassung

Mit diesem Bebauungsplan wird der Gemeinde die Möglichkeit zur Ausweisung eines Baugebietes gegeben, das speziellen Wünschen der künftigen Nutzer als Zweitwohnsitz oder Altersruhesitz entgegenkommt.

Tewswos, im Juli 1994

  
(O. Brandt)  
Bürgermeister  
**Gemeinde Tewswos**  
**Bürgermeister**