

Gemeinde Tewswoods, Amt Dömitz
Landkreis Ludwigslust
Der Bürgermeister
19303 Tewswoods

Bebauungsplan Nr. 3 ***"Zielitz, nördlich der Ortslage"***

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Grundlage der Planung und Lage des Gebietes	2
2. Planunterlagen	3
3. Umfang und Merkmale des Planungsgebietes, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	3
4. Erschließung, Versorgung, Entsorgung	4
4.1 Fahrverkehr und Fußgänger	4
4.2 Ruhender Verkehr	5
4.3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	5
4.4 Energieversorgung	5
4.5 Müllbeseitigung	5
5. Trägerschaft der Erschließung und Finanzierung	5
6. Bodenordnende Maßnahmen	6

Gemeinde Tewswoods, Amt Dömitz
Landkreis Ludwigslust
Der Bürgermeister
19303 Tewswoods

Bebauungsplan Nr. 3 ***"Zielitz, nördlich der Ortslage"***

Begründung

1. Grundlage der Planung und Lage des Gebietes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 entwickelt sich aus dem 1. Teilflächennutzungsplan, dessen Aufstellung am 5. Juli 1990 beschlossen, und der von der höheren Verwaltungsbehörde am 13. April 1992 genehmigt wurde.

Am 30. September 1991 hat die Gemeindevertretung beschlossen, für den Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes den B-Plan Nr. 3 aufzustellen und dies vom 1. Oktober bis zum 2. Dezember 1991 öffentlich bekannt gemacht.

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

MD-Gebiet westlich des Solls im Norden ..."

Mit diesem Gebiet ist der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes Nr. 3 gemeint.

Weiter steht:

"Mit den B-Plänen sind Grünordnungspläne aufzustellen und der notwendige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und verbindlich festzusetzen. Dazu gehört eine Vernetzung zwischen dem Wald im Norden und dem Rundling im Dorf."

Entgegen der Aussage im Erläuterungsbericht zum F-Plan:

"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.",

werden nach dem Willen der Gemeindevertretung diese Flächen um das Soll nunmehr als Ausgleich für das B-Plan-Gebiet Nr. 3 herausgezogen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des B-Planes Nr. 3 ist die Ausweisung von Bauflächen für ein Altenwohn- und Pflegeheim und für Bauflächen für die Entwicklung der Gemeinde und des Gebietes. So soll es möglich werden, bauwilligen Tewswosern und anderen Bauwilligen jederzeit Grundstücke für Wohnhäuser anzubieten. Das gilt besonders wegen der seit Dezember 1992 verbesserten verkehrlichen Anbindung der gesamten Region durch die wiedererstandene Elbquerung bei Dömitz.

Durch die Lage des Gebietes direkt am nördlichen Ortsrand mit einem vorhandenen Erschließungsweg in das Dorf und durch seine Waldnähe ist das Gebiet für das vorgesehene Altenwohn- und Pflegeheim besonders geeignet. Die geplante benachbarte Bebauung hilft der Integration dieser Anlage in die bebaute Ortslage.

Über das geplante Dorfgebiet (MD) hinaus sind eine vorhandene Bebauung am vorhandenen Erschließungsweg, öffentliche und private Grünflächen, Gehölzflächen und vorgesehene Sukzessionsflächen (Ausgleichsflächen) in das Bebauungsgebiet einbezogen worden, um so die geforderte Vernetzung zwischen dem Wald im Norden und dem Rundling im Dorf herzustellen.

2. Planunterlagen

Als Planunterlage diente eine Flurkarte des Liegenschaftsamtes in Ludwigslust. Dort nicht eingetragene Gebäude und nachbarliche Nutzungsgrenzen (Baumreihen, Solitäre und Eichenwall) wurden durch tachymetrische Aufnahmen ergänzt. Der katastermäßige Bestand wurde durch das Kataster- und Vermessungsamt Ludwigslust im April 1993 bescheinigt.

3. Umfang und Merkmale des Planungsgebietes, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Zum Bebauungsgebiet gehören folgende Flächengrößen:

Flächennutzung	qm (rd.)	Prozent
1	2	3
Netto-Bauflächen MD	24.800,00	48,90
Verkehrsflächen	2.700,00	5,30
Grünfläche privat	9.000,00	17,80
Grünfläche öffentlich, Straßenbegleitgrün und Gehölzflächen	5.100,00	10,00
Sukzessionsflächen	8.600,00	17,00
Wasserflächen	500,00	1,00
Gesamtfläche	50.700,00	100,00

Für die Bebauung westlich des vorhandenen Erschließungsweges ist die durch Festsetzung der Firsttrichtung und einer Baulinie die Stellung der baulichen Anlage der vorhandenen Bebauung und der in Tewswos mehrheitlich üblichen Bauweise angepaßt worden.

Für die für das Altenwohn- und Pflegeheim vorgesehene Fläche ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, da das erforderliche Bauvolumen für die im Endausbau vorgesehenen 90 Plätze sonst nicht unterzubringen ist (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden). Die massive Eingrünung und die benachbarte Bebauung werden dieser Zweigeschossigkeit einen störenden Charakter im Dorfbild nehmen.

Die Fläche "A" dient nach § 5(2)7 BauNVO der Nutzung für ein Altenwohn- und Pflegeheim. Die Fläche "B" dient der allgemeinen Nutzung nach § 5(1) BauNVO, die zu keinen Konflikten mit der Nutzung der Fläche "A" führt. Die Fläche "B" dient der Vorhaltung und Abrundung der Bauflächen.

Bei der konkreten Bebauung ist darauf zu achten, daß die hier zulässigen nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe so angeordnet werden, daß die Immissionen in Richtung der Wohnbebauung abnehmen.

Allgemein werden die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Eingrünung die baulichen Anlagen im B-Plan Gebiet Nr. 3 gut in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einpassen.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen Sukzessionsfläche sein, so daß sich hier im Laufe der Zeit eine naturnahe Vegetation einstellt. Eine Nutzung ist nicht vorgesehen, eine jährlich einmalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes (auch Heugewinnung ohne Düngung) ist zulässig.

Die vorgesehenen Grün- und Sukzessionsflächen und die Soll-Öffnung sollen dem notwendigen landschaftspflegerischen Ausgleich dienen und so:

- die Lebensbedingungen für Flora und Fauna wieder verbessern gegenüber der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- eine Biotopvernetzung zwischen den Flächen der Forstwirtschaft im Norden, dem Feuchtgebiet (Soll) und dem vorhandenen Dorfgebiet mit seinen Gärten und Weiden durch das geplante Gebiet hindurch schaffen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie die Leiter der Arbeiten.

4. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

4.1 Fahrverkehr und Fußgänger

Die Verkehrserschließung des beplanten Gebietes erfolgt über eine an vorhandene Straßen angeschlossene befestigte Straße, die zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung eine Straßenbreite von 4,0 m und einen einseitigen Fußweg erhält. Im Bereich der Altenheimbebauung ist ein begrünter, vom Fahrverkehr freigehaltener Fußgängerweg vorgesehen.

4.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind bewußt nicht ausgewiesen worden. Nach bisherigen Erfahrungen sind für ein solches Dorfgebiet zusätzliche öffentliche Parkplätze nicht erforderlich. Parkende Kraftfahrzeuge im Bereich der Straßenverkehrsfläche tragen zur Verkehrsberuhigung bei.

4.3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Tewswos ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust. Mit dem Bau der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen wurde 1992 begonnen, die Anschlußmöglichkeit wird 1994 erwartet. Bis dahin sind Übergangslösungen erforderlich (Anschluß an vorhandene Brunnen, eigene Flachbrunnen, abflußlose Sammelgruben für häusl. Abwasser u.ä.).

Für die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke werden nach wie vor die vorhandenen Flachwasserbrunnen und Oberflächengewässer genutzt.

Das Regenwasser der Fußweg- und Fahrflächen soll auf den anliegenden Grünflächen versickern. Das Regenwasser von den Grundstücken soll auf den Grundstücken versickert werden.

4.4. Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die WEMAG sichergestellt. Die Realisierung des Anschlusses wird nach Abstimmung mit der Netzstelle in Ludwigslust vorgenommen.

Für die Beheizung sind nur umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl u.ä.) zulässig.

4.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Ludwigsluster SWR Entsorgungs GmbH im 14-tägigen Rhythmus.

5. Trägerschaft der Erschließung und Finanzierung

Erschließungsträger ist zunächst die Gemeinde Tewswos. Die Kosten für die Erschließung des Dorfgebietes betragen ohne Grunderwerb:

- Straßen- und Fußwege einschl. Beleuchtung:	356.250,-- DM
- Regenwasser: versickert	-
- Wasserversorgung ohne Anschlußbeiträge: vorhanden	-
- Schmutzwasser ohne Anschlußbeiträge:	114.000,-- DM
- Anpflanzung:	<u>73.500,-- DM</u>
Gesamte Erschließungskosten:	<u>543.750,-- DM</u>

Davon trägt die Gemeinde Tewswos gem. § 129 BauGB 10 %, das sind rd. 54.375,-- DM.
90 %, das sind rd. 489.375,-- DM, tragen die Neubauanlieger im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich:

- a) zur Anlage der öffentlichen Grünflächen
- b) zur Anlage der Verkehrsflächen
- c) Gehölzflächen
- d) für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft
(Sukzessionsflächen)

Tewswos, im März 1994

(Brandt)
Der Bürgermeister

