

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden „Großer Hansberg“

- November 2007 •
Vorentwurf

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden „Großer Hansberg“

1. **Vorbemerkungen**
2. **Planungsgrundlagen**
3. **Rechtsgrundlagen**
4. **Bestandteile des Bebauungsplanes**
5. **Verwendete Unterlagen**
6. **Planungsanlass / Planziel**
7. Plangebiet
- 7.1 Die räumliche Lage
- 7.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
- 7.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes
- 7.4 Topographische Verhältnisse
- 7.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen
- 8.0 **Städtebauliche Planung / Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**
- 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 8.1.1 Art der baulichen Nutzung/Zweckbestimmung
- 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.1.3 Bauweise
- 8.1.4 Höhe baulicher Anlagen
- 8.1.5 Garagen, Carport, überdachte Stellplätze und Gemeinschaftsflächen
- 8.1.6 Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten
- 8.1.7 Freihalteflächen
- 8.2 Festsetzung für Natur und Landschaft
- 8.3 Festsetzung zum Immissionsschutz
- 8.4 örtliche Bauvorschriften
- 8.5 Erschließung
- 8.6 Verkehrserschließung
- 8.7 Flächenbilanz

1.0 Vorbemerkungen

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom **20.04.1994** wurde das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden „Großer Hansberg“ eingeleitet.

Der Bebauungsplan Nr. 3 verkörpert die örtlichen, städtebaulichen Zielvorstellungen, die im Strukturplan dargestellt wurden.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der städtebaulichen Gliederung vorwiegend Flächen für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Neben diesen Flächen sind noch Flächen für ein sonstiges Sondergebiet, ein Mischgebiet, die Schule, den Sportplatz und das Gemeindehaus ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. **249.000** qm. Der Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden wurde am **24.06.1996** gefaßt.

Der B-Plan wurde nach Erteilung von Maßgaben und Auflagen des Ministerium für Bau, Landwirtschaft und Umwelt vom **15.01.1997** bestätigt und ist seit dem **23.01.1997** rechtskräftig.

Mit Beschluß Nr. 98/8/25 führte die Gemeinde Wittenförden am **04.08.1997** gemäß BauGB MaßnG §2, Abs. 7 eine vereinfachte (1) Änderung n. § 13, Abs. 1 BauGB durch. Durch diesem Beschluß wurde die Satzung in den Festsetzungen, die die Gestaltung baulicher Anlagen betrafen, geändert.

Am **24.02.1998** wurde nach vorangegangener Abstimmungen mit dem Bauministerium von der Gemeinde Wittenförden die 2. Änderung des B-Plan Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsgrund war dem geänderten Bedarf an Wohneigentum Rechnung zu tragen. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 3 wurde von der Gemeindevertretung am **27.10.1999** als Satzung beschlossen. Vom Landkreis Ludwigslust wurde die Satzung am **23.02.2000** genehmigt und ist seit **22.03.2000** rechtsgültig.

Das Verfahren zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden wurde auf Grundlage des § 13 Abs. 2 BauGB als geringfügige Änderung, die die Grundzüge der Bebauung nicht berührt, mit dem Beschluss der Gemeinde vom eingeleitet. Bei der geplanten 3. Änderung des B-Planes wird von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und der Angabe welcher Umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Planungsabsicht wird der unteren Landesplanungsbehörden gemäß § 17 Abs. 1, Satz 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

2.0 Planungsgrundlagen

- Rechtskräftiger B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden „Großer Hansberg“
- 2. Änderung des B-Plan Nr. 3
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden

3.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den B-Plan ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.12.2006 (BGBl. IS 3316) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102), die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, BGBl. IS. 466), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997, die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-

Vorpommern in der Fassung vom 22.01.1998, gültig seit dem 13.02.1998 sowie der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

4.0 Bestandteile der 3. Änderung des B-Planes

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 3 besteht aus folgenden Teilen:

Planzeichnung mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung im M 1: 1000, Teil B-Text – textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken.

Der 3. Änderung des B-Planes wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentlichen Auswirkungen der Planänderung dargelegt werden, beigelegt.

5.0 Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Bearbeitung des B-Planes herangezogen:

- B-Plan Nr. 3, 2. Änderung
- Flurkarte für die von der 3. Änderung betroffenen Teilfläche vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3

6.0 Planungsanlass / Planziel

Die Gemeinde Wittenförden hat sich auf Grund der aktuellen Marktlage und der Tatsache, dass es auf dem aufgewiesenen Teilgebiet 17 des B-Planes Nr. 3 bis lang zu keiner Ansiedlung von Geschäfts- und Bürogebäuden kann, dazu entschlossen, das für Mischnutzung gemäß § 6 BauNVO vorgesehenen Teilgebiet in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umzuwandeln.

Die 3. Änderung soll der ständig gestiegenen Nachfrage nach Wohneigentum, Rechnung tragen. Die Gemeinde plant auf dem Teilbaugebiet 17 die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser. Die Einhaltung der in der 2. Änderung des B-Planes ausgewiesenen Obergrenze von 240 WE für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 wird dabei angestrebt.

7.0 Das Plangebiet

7.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand der Landeshauptstadt Schwerin. Die Gemeinde Wittenförden gehört verwaltungstechnisch zum Amt Stralendorf im Landkreis Ludwigslust.

7.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzung

Das von der 3. Änderung betroffene Teilbaugebiet 17 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden. Eine Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches ist nicht geplant.

Das Teilbaugebiet 17 mit den Flurstücken:

**Gemeinde Wittenförden; Gemarkung, Flur 2,
Flurstücke: 38/44; 47/18; 47/19; 48/18; 48/19; 49/17; 49/19,**

wird begrenzt:

im Norden:	durch die Planstraße - G – (Schulstraße)
im Osten:	an für die Schule ausgewiesenen Flächen
Im Westen und Süden:	durch das Teilgebiet 18, welches sich in den letzten Jahren zum Einkaufszentrum gemäß B-Plan entwickelt hat

Das Teilgebiet 17 umfasst eine Fläche von **3650 qm**. Diese Fläche steht der baulichen Entwicklung zur Verfügung.

7.3 Bisherige Nutzungen des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes wurden bis zum Beginn der Realisierung des B-Planes Nr. 3 landwirtschaftlich genutzt.
Der momentane Stand der Realisierung stellt sich wie folgt dar:

Die Bebauung all derjenigen Flächen, für die im Bebauungsplan als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, ist abgeschlossen. Das Einkaufszentrum, wie auch die Schule und das Gemeindehaus sind gebaut und der Nutzung übergeben. Lediglich das Teilgebiet 17 für das eine Mischnutzung festgesetzt war, wurde bis her nicht realisiert.

7.4 Topographische Verhältnisse

Die Topographie im überwiegenden Teil des B-Plangebietes liegt ca. 60 m ü. NN und weist eine leichtgewellte Bodenform auf, die zur Mitte des Gebietes ihre größte Höhe mit 66,00 m ü. NN erreicht.
Speziell für das Teilgebiet 17 stellt sich das Gelände folgendermaßen dar:

in Nordsüd-Richtung leichter Geländeeranstieg
in Ostwest-Richtung zum Teilgebiet 18 (Einkaufszentrum) leicht abfallendes Gelände

7.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

Das Plangebiet ist, wie bereits unter Punkt 7.3 dargestellt, bis auf das Teilgebiet 17 bebaut. Das Umfeld des Teilgebietes ist geprägt durch eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäusern) im Norden, der Schulbebauung im Osten und den Einkaufszentrum im Westen. Im Süden schließt das Gebiet an Park- und öffentlichen Grünflächen an, die sich zwischen der Altbebauung entlang der Schweriner Straße einfügen. Um den gewachsenen Strukturen Rechnung zu tragen, sieht der städtebauliche Entwurf für die Bebauung des Teilgebietes einen harmonischen Übergang in Bezug auf Geschossigkeit, Bauweise und Maßstäblichkeit vor. Im Anschluss an die Dorfbebauung ist daher im Wesentlichen eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Mit der 3. Änderung wird die nach der 2. Änderung auf 240 WE reduzierte gesamt Wohneinheitenanzahl nicht überschritten.

Die Haupteerschließung des städtebaulichen neu zu entwickelnden Teilgebietes 17 führt von der Schweriner Straße über die Hof-Wandrumer Straße, die Planstraße A (Großer Hansberg) und die Schullstraße. Einkommunierter Fuß- und Radweg ermöglicht eine kurze, direkte Verbindung zwischen den Baugebiet und dem alten Ortsbereich.

8.0 Städtebauliche Planung / Inhalt der 3. Änderung

Im Zuge der Realisierung und Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zwischenzeitlich eingetretene Marktsituation neue städtebauliche Erfordernisse, die eine Änderung der rechtskräftigen Satzung im Bereich des Teilgebietes 17 erforderlich machen. Ziel ist es den

B-Plan Nr. 3 der geänderten Marktlage anzupassen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur B-Planänderung.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzung

Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden wurden Festlegungen im Plan Geltungsbereich getroffen. Ein Planbereich das Teilgebiet 17 wurde als Mischgebiet ausgewiesen.

Ein Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

Der rechtsgültigen B-Plan schließt eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelhandwerks jedoch aus.

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB § 10 BauNVO)

Regelung für alle Teilgebiete im rechtskräftigen B-Plan Nr. 3. *unter Pkt. 1*

Teilgebiet 1 – 8	allgemeines Wohngebiet
Teilgebiet 9	Schule
Teilgebiet 10	Sportplatz
Teilgebiet 11	Gemeindehaus
Teilgebiet 12 – 16	allgemeines Wohngebiet
Teilgebiet 17	Mischgebiet
Teilgebiet 18	sonstiges Sondergebiet
Teilgebiet 19 – 26	allgemeines Wohngebiet

Änderung:

Teilgebiet 17 vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet.
Alle andere Teilgebiete unverändert!

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§10, 16, 18, 19, 20 BauNVO)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan: *unter Pkt. 1*

Teilgebiet	GR Z	GFZ
1 – 8	0,4	0,8
12 – 14,	0,4	0,8
15	0,3	0,5
16; 17	0,4	0,8
19 – 22	0,4	0,8
23	0,3	0,5
24 - 26	0,4	0,8

Keine Änderung des Maß der baulichen Nutzung des Teilgebietes 17 durch Veränderung der Nutzungsart vom Mischgebiet zum allg. Wohngebiet!

8.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2, BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan für alle Teilgebiete *unter Pkt. 2*

Teilgebiet 1- 6 nur Hausgruppen zulässig

Teilgebiet 7, 8	offene Bauweise
Teilgebiet 10, 11	keine Festlegung
Teilgebiet 12-14	nur Hausgruppen zulässig
Teilgebiet 15	nur Einzelhäuser
Teilgebiet 16	nur Hausgruppen zulässig
Teilgebiet 18	keine Festlegung
Teilgebiet 19-23	nur Einzelhäuser
Teilgebiet 24-26	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Neu Festlegung für das Teilgebiet 17: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Alle andere Teilgebiete unverändert!

8.1.4 Höhen baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB; § 18 BauNVO)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan: *unter Pkt. 3*

keine Änderung!

8.1.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze

Regelung im rechtskräftigen B-Plan: *unter Pkt. 4*

keine Änderung!

8.1.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 (1) 21 BauGB)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan: *unter Pkt. 4 a*

keine Änderung!

8.1.7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan: *unter Pkt. 5*

keine Änderung!

8.2 Festsetzungen für Natur und Landschaft

Regelung im rechtskräftigen B-Plan: *unter Pkt. 6*

keine Änderung!

8.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) 23; 24 BauGB)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan: *unter Pkt. 7*

keine Änderung!

8.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

Regelung im rechtskräftigen B-Plan: *unter Pkt. 8*

keine Änderung!

8.5 Erschließung

unverändert

8.6 Verkehrserschließung

8.6.1 Äußere Verkehrserschließung

Regelung im rechtskräftigen B-Plan: *s. Planzeichnung*

keine Änderung!

8.6.2 Innere Verkehrserschließung

Regelung im rechtskräftigen B-Plan: *s. Planzeichnung*

Änderung: Ergänzt um die Planstraße – J –
Sie erschließt das Teilgebiet 17 von der Planstraße - G - (Schulstraße) aus.

8.7 Flächenbilanz

1 .Größe des Plangebietes insgesamt	ca. 249.000 qm (100%)
<hr/>	
1. Bruttobauland	ca. 123.550 qm (49,6%)
2. Grünflächen	ca. 103.100 qm (41,4%)
3. Sonstiges	ca. 22.350 qm (9,0%)
zu 1 Bruttobauland	ca. 123.550 qm (100%)
1.1 Erschließung	ca. 22.200 qm (18,0%)
1.2 Nettobaulandfläche	ca. 101.350 qm (82,0%)
zu 1.2 Nettobaulandfläche	ca. 101.350 qm (100%)
1.2.1 a Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	ca. 68.250 qm (67,3%) ca. 71.900 qm (70,9%)
1.2.1 b Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	ca. 3.400 qm (3,4%)
1.2.2 Mischgebiet	ca. 3.650 qm (3,6%)
1.2.3 Sondergebiet inkl. Stellplatzanlage	ca. 8.400 qm (8,3%)
1.2.4 Gemeinbedarfsfläche	ca. 8.950 qm (8,8%)
1.2.5 Sportplatz	ca. 8.700 qm (8,6%)
zu 2 Grünflächen	ca. 102.120 qm (100%)
2.1 Flächen für Anpflanzungen	ca. 53.020 qm (51,9%)
2.2 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung	ca. 49.100 qm (48,1%)
2.2.1 extensive Wiesenfläche	ca. 46.850 qm (45,9%)
2.2.2 Spielplatz	ca. 1.200qm(1,2%)
2.2.3 Verkehrsbegleitgrün	ca. 1.050qm(1,0%)
zu 3 Sonstiges	ca. 23.330 qm (100%)
3.1 Flächenfür die Landwirtschaft	ca. 18.600 qm (79,7%)
3.2 Geschützte Biotope	ca. 2.100 qm (9,0%)
3.3 Regénrückhaltebecken	ca. 2.630 qm (11,3%)

2. Rechnerischer Nachweis zur Realisierung von maximal 240 Wohneinheiten

Folgende Annahmen sind Grundlage dieses rechnerischen Nachweises:

Je Einfamilienhaus wird von einer Breite von mindestens 15,0 m (zzgl. Grenzabstand), je Doppelhaus wird von einer Breite von mindestens 13,0 m (zzgl. Grenzabstand), je Hausgruppe wird von einer Breite der Reihenhausscheibe von 6,50 m (zzgl. Grenzabstand) und je Mehrfamilienhaus von einer Breite von mindestens 23,0 m/45,0 m (zzgl. Grenzabstand) ausgegangen.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden „Großer Hansberg“

Gemäß dem überarbeiteten Gestaltungsplan (s. Anlage F) ergeben sich daraus für die einzelnen Teilbereiche folgende Gesamtwohneinheiten:

Teilbereich	Anzahl der Wohneinheiten
1	10
2	10
3	10
4	22
5	2
6	4
7	14
8	24
9	Schule
10	Sportplatz
11	Gemeindehaus
12	15
13	22
14	18
15	3
16	18
17	7
18	SO-Gebiet -Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
19	4
20	6
21	3
22	11
23	2
24	6
25	8
26	8
27	24
	240 Wohneinheiten

Damit ergibt sich rechnerisch der Nachweis, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Hansberg“ maximal 240 Wohneinheiten realisiert werden können.

Verfahrensvermerk:

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung am: _____ (Satzungsbeschluß)

Ausgefertigt am:

.....
-Der Bürgermeister-

ZEICHENERKLÄRUNG

Table with 3 columns: PLANKEN, GRÖßENBEREICH, BEDEUTUNG. Lists various planning symbols and their corresponding area ranges and meanings.

Hansberg

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.10.1976 (1976 I 137), zuletzt geändert durch Art. 1 von r Landesgesetz vom 14.05.1998 (GVBl. S. 461), 1. Ersta Gesetz zur Änderung der BauGB-MV von 1988 (GVBl. S. 100) und der Änderung von 1990 (GVBl. S. 100) durch den Landrat des Landkreises Ludwigshafen gemäß Art. 3-1, Änderung der Gemeinde Wittorf (siehe auch zum Teil A-Planzeichnung)

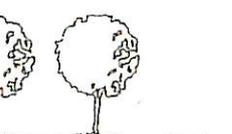
IG TEIL A

RECHNUNG (BauNVO) IN DER H. 10 (13), GEÄNDERT DURCH 1.2.1993

M 1:1000

ES NR. 4 ERSHOOR

BEREICH DES UND ERHLEISSUNGS-1 WOHNGEBIET "FÖRSTERWEG"



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE WITTOF

TEIL B - TEXT

- 1) Aufstellung der Bebauungspläne... 2) Die von der Planung... 3) Im Rahmen der öffentlichen... 4) Die von der Planung... 5) Die Gemeindeverwaltung... 6) Der Entwurf der Bebauungspläne... 7) Der bestehende Bestand... 8) Die Gemeindeverwaltung... 9) Die Genehmigung dieser... 10) Die Bestimmung... 11) Dieser Plan... 12) Die Genehmigung... 13) Die Bestimmung...

VERFAHRENSREGELUNG

- 1) Aufstellung der Bebauungspläne... 2) Die von der Planung... 3) Im Rahmen der öffentlichen... 4) Die von der Planung... 5) Die Gemeindeverwaltung... 6) Der Entwurf der Bebauungspläne... 7) Der bestehende Bestand... 8) Die Gemeindeverwaltung... 9) Die Genehmigung dieser... 10) Die Bestimmung... 11) Dieser Plan... 12) Die Genehmigung... 13) Die Bestimmung...

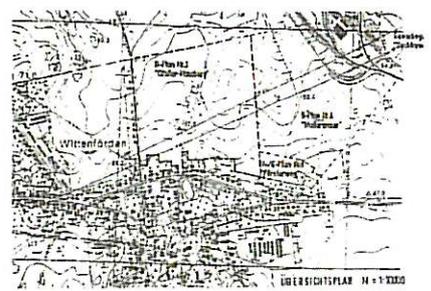


Table with 2 columns: BEBAUUNGSZWECK, SATZUNG. Lists specific regulations and purposes for different areas of the plan.

ENTWURF ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 - 3. ÄNDERUNG DER GEMEINDE WITTOF GEBIET "GROSSER HANSBERG" MFK 10/2004