1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 8

Gemeinde Wittenförden

Wohngebiet "Strietkaegel"

0. Vorbemerkungen

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 8 "Strietkaegel" der Gemeinde Wittenförden umfaßt eine Fläche von 22,6 ha mit einem 1. und 2. Bauabschnitt.

Mit dem Beschluß der Gemeindevertretung zur Änderung des Bebauungsplanes wird festgelegt, daß der ursprünglich vorgesehene 2. Bauabschnitt nicht zur Ausführung gelangt.
Alle in der Begründung des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 8 "Strietkaegel" enthaltenen Festsetzungen und Begründungen, die den 2. Bauabschnitt betreffen, sind deshalb zu streichen.
Alle Änderungen betreffen dementsprechend nur den als 1. Bauabschnitt benannten Bereich.
In der Folge wird dieser 1. Bauabschnitt als Bebauungsplan Nr. 8 "Strietkaegel" bezeichnet.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 wird veranlaßt durch die nicht ausreichende Beachtung der vorhandenen topographischen Verhältnisse, insbesondere durch die z. T. starken Hanglagen.
Ausgehend von einer stärkeren Einbeziehung und Beachtung der Geländeverhältnisse sind, um bessere Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen, die Straßen- und Wegetrassierungen zu verändern. Das macht in bestimmten Umfang auch eine Neuordnung der Parzellierung der Einzelgrundstücke erforderlich, die mit der Änderung vorgenommen wurde.

Die Festsetzung als "Reines Wohngebiet" ist aufzuheben.
Das Wohngebiet wird entsprechend BauNVO § 4 neu als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Mit der Festsetzung soll der Entwicklungsspielraum des Wohngebietes "Strietkaegel" vergrößert werden, ohne die Nutzung des Wohnens als vordringliches Ziel einzuschränken.
Die Ausweisung des Wohngebietes als WA steht den Zielen des zukünftigen Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Wittenförden nicht entgegen und steht in Übereinstimmung mit der Struktur der Nachbargebiete.

Aufgehoben wurde auch eine Reihe von Festlegungen, die an ein steriotypes Einheitsbauen von Mustersiedlungen erinnern und unnötige Beschränkungen enthalten.
Durch die neuen Festlegungen soll dem Charakter des Bauens im ländlichen Siedlungsraum mehr Individualität verliehen und dem Bauherren eine bessere Anpassung an den Standort gegeben werden.

1. Rechtliche Grundlagen

BauGB — Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885).

BauNVO 90 — Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 58).

LBauO M-V — Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL. Nr. 213-3).

LPlG — Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 31.03.1992 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL. Nr. 230-1).

EEROP — Grundsätze der landesplanerischen Entwicklung "Erstes Raumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern", durch die Landesregierung am 29.04.1993 beschlossen.

1. NatGM-V — Als Grundlage des Natur- und Landschaftsrechts gilt das "Erste Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.1992 (GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 791)" in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNaSchG) in der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. 1987, I S. 890).

Inverl. u. WbauLG
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (veröffentlicht BGBl. 1993, I S. 466 nff)

Kartengrundlage
Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke liegt eine amtliche Planunterlage im M 1:10000 vor.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8, Gemeinde Wittenförden, wird wie folgt festgesetzt:

- Im Nordosten wird das Gebiet durch die Zufahrtsstraße (Hasengrund) begrenzt. Die Straße gehört zum Geltungsbereich.

- Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Elektro-Hochspannungsleitung (110 kV) gebildet.

3. Planungsziel /Planungsanlaß

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung leitet die Gemeinde Wittenförden in Wahrnehmung ihrer Verantwortlichkeit mit der Bereitstellung von Baulandflächen einen konkreten Beitrag.
Diese steht in Übereinstimmung mit der angestrebten gemeindlichen Entwicklung und erhöht die Attraktivität zum Wohnen am Rande der Landeshauptstadt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "Strietkaegel" sind auch Möglichkeiten zur Neuansiedlung von Bürgern in Wittenförden zu schaffen.

Damit wird die Entwicklung der Gemeinde insgesamt gefördert.
Als Nebenwirkung schafft die Gemeinde Wittenförden durch Veräußerung des Gemeindelandes die finanziellen Voraussetzungen für eine notwendige Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung.

Durch überwiegende Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Begrenzung der GRZ auf 0,3 kann der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.
Diesem Ziel dient auch die Erhaltung des Geländeprofils und die Erhaltung des Biotops.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde und dem Interesse der anzusiedelnden Bürger ist das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Das führt zu einer Belebung des Gebietes und steht auch in einer entsprechenden Beziehung zur Struktur der Nachbargebiete (sh. auch 0. Vorbemerkungen, Begründung).
Die Festsetzung der überbauten Grundstücksfläche wurde, in Verbindung mit dem Maß der Nutzung so getroffen, daß der Einfamilienhauscharakter des Dorfes weitestgehend gewahrt bleibt.
Die Festsetzung, daß die überwiegende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich ist, wurde vorgenommen, um den speziellen Wünschen der Kaufinteressenten entsprechen zu können. Um allen sozialen Schichten das Bauen zu ermöglichen, wurden auch Hausgruppenstandorte festgesetzt.

Im Teil B-Text sind Festsetzungen einschließlich dazugehöriger Ausnahmen getroffen worden, um eine möglichst weitgehende Anpassung der Gebäude an das Geländerelief zu gewährleisten.

Das zulässige Maß der Nutzung wurde mit der Beschränkung der GRZ auf 0,3 bei eingeschossiger Bauweise bei Einzel- und Doppelhausbebauung gewählt, um den ländlichen Charakter zu wahren.
Eine weitere Reduzierung wurde jedoch nicht vorgenommen, um auch ansprechende Bebauung mit Doppelhäusern auf kleineren Grundstücken zu ermöglichen.
Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,4 und zweigeschossiger Bauweise bei Hausgruppenstandorten wurde den Erfordernissen einer Reihenhausbebauung Rechnung getragen.

5. Erschließung / Versorgung

Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße Wittenförden - Neu Wandrum mit einer entsprechend ausgebildeten Anbindung.
Aus Emissionsschutzgründen ist für die Straße Wittenförden - Neu Wandrum und die Erschließungsstraße "A" eine bituminöse Bauweise zulässig.
Diese Straßen dienen auch einer geplanten Linienerweiterung des ÖPNV.

Wesentliche Teile der straßenmäßigen Erschließung werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Das entspricht dem Charakter des Wohngebietes und dient dem Wohnwert.

Der östliche Teil (1. BA) ist über die Neu Wandrumer Straße erschlossen, wobei der Ausbau eines Anschlußstückes erforderlich wird.

Ruhender Verkehr

Entlang der Wohnstraßen sind vereinzelt Stellplätze vorgesehen. Ansonsten dienen öffentliche Parkplätze zur Aufnahme des Besucherverkehrs. Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

Wasser /Strom / Post / TELEKOM

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernmeldetechnik sowie die postalische Versorgung erfolgen durch Anschluß und Ausbau der vorhandenen Netze.
Die Heranführung, insbesondere des Fernmeldenetzes an das B-Plangebiet erfolgt im Zuge des Ausbaues der Neu Wandrumer Straße bis zur Ein- und Ausfahrt der Planstraße A.

Schmutzwasser

Im Rahmen einer das gesamte Gemeindegut umfassenden Planung einer überörtlichen Schmutzwasserentsorgung mit Anschluß an das Entsorgungsnetz und die Kläranlage Schwerin-Süd ist ein Anschluß des Wohngebietes vorzunehmen.

Aufgrund der Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III B des Neumühler Sees sind die Auflagen aus dem DVWG Regelwerk Wasser, Arbeitsblatt W 103, (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete) zu beachten.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser von den befestigten Verkehrsflächen und Grundstücksflächen ist dem südöstlich gegelegenen Regenwasserrückhaltebecken mit Tauchwand zuzuführen. Leichtflüssigkeits-Koaliszensabscheider sind vorzuschalten.
Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens (tonhaltig) ist eine Überleitung zum Binnengrabensystem mit Ableitung in Richtung Otterngraben vorgesehen.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen ist, soweit möglich, auf den Baugrundstücken zu versickern.
Nicht versickerbares Oberflächenwasser ist in Behältern zu sammeln und für Brauchwasserzwecke bzw. Gartenbewässerung zu nutzen.

Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch Einbeziehung in das vorhandene Abfallbeseitigungssystem.
Behälter für die Wertstofferfassung sind im öffentlichen Raum aufzustellen. Gesetzliche Regelungen und die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Schwerin sind zu beachten.

Elektroenergie
TELEKOM
Straßenbeleuchtung
Wertstofferfassung

Als Standort für einen Trafo, einen öffentlichen Fernsprecher sowie einen Verteilerschrank für die Straßenbeleuchtung kann die Fläche zwischen Planstraße "C" und Bruchwald im öffentlichen Raum nachgewiesen und genutzt werden.
In diesem Bereich können auch die Behälter für die Wertstofferfassung aufgestllt werden.

6. Grünflächen / Landschaftsschutz

Mit einem sehr hohen Anteil von öffentlichem Grün, der durch die Erhaltung eines Biotops und die Schaffung eines Regenwasserrückhaltebeckens im südöstlichen Teil des Plangebietes, durch einen Grünzug im Bereich der 110 kV-Freileitung und durch weitere Grünstreifen begründet ist, sowie durch die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossigkeit wird eine starke Durchgrünung des Wohngebietes erreicht.
Die unmittelbare Lage am Waldstück "Söring" steigert die Attraktivität des Wohngebietes noch zusätzlich.
Der Schutzabstand zu der Waldfläche ist durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt.

Dataillierte Aussagen werden im Grünordnungsplan getroffen. Beim Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke an Bauwillige werden diese im Grundstückskaufvertrag verpflichtet, die Belange des Grünordnungsplanes zu beachten und entsprechend einzuhalten.

7. Flächenbilanz / Finanzierung

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 14,1 ha	= 100 %
Verkehrsflächen einschließlich Parkflächen und Straßenbegleitgrün	ca. 1,5 ha	= 10,9 %
Öffentliches Grün und Wasserflächen	ca. 4,02 ha	= 28,5 %
Nettobauland	ca. 8,54 ha	= 60,6 %

Soziale Maßnahmen

Die Darlegung sozialer Maßnahmen gem. § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine entsprechenden Auswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind.

Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da es sich um Gemeindeland handelt.

Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde beabsichtigt, die ihr obliegende Erschließung einem Dritten durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übertragen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 Wittenförden wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom
gebilligt.

Wittenförden, 19.08.94

i.A. Sadlies

Gemeinde Wittenförden
-Der Bürgermeister-