

Begründung

Zum Vorhaben-und Erschließungsplan Nr.1 - Wittenförden
Gebiet: " Wohngebiet Försterweg " nördlich der vorhandenen
Wohnbebauung an der Schweriner Straße (L.II.O) Richtung Schwerin und
westlich der vorhandenen Wohnbebauung am Försterweg.

1.Rechtliche Grundlagen

- FNP Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wittenförden ist in Vorbereitung; eine Entwicklungskonzeption liegt vor.
Um dringende Wohnungsprobleme von Bauwilligen sowohl aus der Gemeinde, als auch von außerhalb abmindern zu können, ist die kurzfristige Aufstellung eines Vorhaben-und Erschließungsplanes vorgesehen. Der Vorhaben-und Erschließungsplan ist in die Bauleitplanung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde eingebunden.
- BauGB Grundlage für die Satzung über den Vorhaben-und Erschließungsplan ist das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl: I S 2253) zuletzt geändert durch Anlage XIV Abschnitt II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990, i.V.m. Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885).
- BauO Bauordnung vom 20.Juli 1990 (GBL Nr.50 S.929).
- BauNVO Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 127).
- PlanZVO Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58).
- BauZVO Es gilt die Bauplanungs-und Zulassungsverordnung der DDR vom 20.06.1990 (Gbl.I S.58).

2. Bestand

- Lage im Gemeindegebiet Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang in Richtung Schwerin-nördlich der Schweriner Straße und westlich des Försterweges (Sportplatz).
- Topographie Gebäude u. baul. Anlagen Das Plangebiet fällt von Osten (65,0m ü. NN) leicht nach Westen (63,8m ü. NN) ab.
Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich (Acker) genutzt und weist keinen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern auf.
Das Gebiet wird im südlichen Teil auf voller Länge von einer Wasserleitung (AZ 150, Ortsversorgung) und im nordöstlichen Teil von einer Gasleitung (NW 100, Hochdruckleitung, Außerbetriebsetzung

Oktober bis spätestens Dezember 1992) durchquert.

3. Planungsanlaß / Planungsziel

- Allgemein** Der Gemeinde Wittenförden liegen zahlreiche Anträge zum Erwerb von Grundstücken für Wohnbebauung vor. Um den hohen Bedarf möglichst schnell befriedigen zu können, sind kurzfristig sich in die Gesamtentwicklung der Gemeinde einordnende Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht dieses mit einem vereinfachten Planaufstellungsverfahren und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Durch die beabsichtigte Wohnbebauung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 1 Abs. 1 des ersten Gesetzes zum Naturschutz des Landes Mecklenburg - Vorpommern vorbereitet.
- Standort** Das Wohngebiet " Försterweg " liegt nordöstlich des eigentlichen Ortskern (Richtung Schwerin und Sacktannen) und ist vorgesehen als Bestandteil des in Vorbereitung befindlichen B-Planes Nr. 4 Wittenförden, Wohngebiet " Großer Hansberg ". Im Bereich " Försterweg " befinden sich bereits Einfamilienhäuser. Die für die Neubebauung vorgesehene Fläche ist derzeit noch Ackerland. Am südlichen Rand des Plangebietes entlang der Grundstücksgrenzen ist ein ca. 2 m breiter Grasstreifen vorhanden. Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

4. Nutzungen / Erschließung / Versorgung

- Art und Maß der Nutzung** Entsprechend den Entwicklungszielen und den Anforderungen an den Standort ist das Plangebiet als " Reines Wohngebiet " (WR) festgesetzt, um damit den Wohnsiedlungscharakter zu festigen. Das Maß der Nutzung ist durch Festlegung der GRZ mit 0,3 so gewählt, daß der dörfliche Charakter des Ortes mit aufgelockerter Bebauung und starker Durchgrünung erhalten und fortgesetzt wird. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der eingeschossigen Bebauung.
- Verkehrserschließung** Bis zum späteren Anschluß an die geplante nördliche Erschließungsstraße ist das Gebiet über einen etwa parallel zum Försterweg verlaufenden Weg (Planstraße B) an die Schweriner Straße angeschlossen. Dieser ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wird bedarfsgerecht ausgebaut. Der Försterweg ist bis zur Inbetriebnahme der nördlichen Erschließungsstraße ebenfalls als Zuwegung zum
- Wohngebiet** nutzbar, wird jedoch nicht ausgebaut. Eine spätere Schließung der Zuwegung Försterweg durch Zukauf der Fläche südlich des Baugrundstückes Nr. 9 durch den Grundstückseigentümer ist geplant. Die Planstraße B ist, sobald die nördliche Erschließungsstraße nutzbar ist, als befahrbarer Wohnweg nur für die unmittelbaren Anlieger einzustufen. In der Wohngebietsplanung wurde mit der Dimensionierung und der Trassenführung (Planstraße A) die künftige Erschließung für den B-Plan Nr. 4 berücksichtigt.

Für die südöstlich und südwestlich gelegenden Grundstücke, die direkt weder über die Planstraße A noch über die Planstraße B erschlossen werden können, sind Wohnwege festgesetzt worden.

Ruhender Verkehr	Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.
Wasser / Strom Telefon / Gas	Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die postalische Versorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Netze der Westmecklenb. Wasser GmbH, der WEMAG und Telekom. Die derzeitige Trassenführung der Wasserleitung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der südlichen Baugrundstücke dar, so daß eine Umverlegung der Leitung an die Grundstücksgrenzen notwendig wird. Die Versorgung mit Fernerdgas wird im Rahmen der Gesamterschließung des Ortes auch für dieses Gebiet vorgenommen. Die derzeit noch nordöstlich das Gebiet querende Gasleitung wird bis Dezember 1992 außer Betrieb genommen und stellt somit keine Einschränkung für die zukünftige Bebauung dar.
Schmutzwasser	Im Rahmen einer das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Planung einer überörtlichen Schmutzwasserentsorgung mit Anschluß an das Entsorgungsnetz und die Kläranlage Schwerin ist ein Anschluß des Gebietes vorzunehmen.
Oberflächenwasser	Das Oberflächenwasser von den befestigten Grundstücks- und Verkehrsflächen ist über eine das Gebiet westlich tangierende Leitung nach Norden abzuleiten und einem bereits vorhandenem Regenwasserrückhaltebecken im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 zuzuleiten. Das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
Müll	Die Müllentsorgung erfolgt durch Einbeziehung in das vorhandene Abfallentsorgungssystem.

5. Grünflächen / Landschaftsschutz

Grünflächen	Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan dargestellt.
-------------	---

6. Flächenbilanz / Finanzierung

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes insgesamt:	ca. 2,3 ha
	Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün:	ca. 0,34 ha (=14.8 %)

Gemeinschaftsfläche ca. 0,01 ha (=0,4 %)

Nettobauland: ca. 1,95 ha (= 84,8 %)

soziale
Maßnahmen Die Darlegung sozialer Maßnahmen gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zu erwarten sind.

Bodenordnung Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Fläche befindet sich in alleinigem Privateigentum und wird an die Gesellschaft verkauft.
Die öffentlichen Verkehrsflächen werden der Gemeinde übertragen.

Realisierung/
Kosten Mit der Rechtswirksamkeit der Satzung wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhaben- und Erschließungsträger, d.h. der Erschließungsgemeinschaft GbR " Försterweg ", ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen. Dieser regelt die Übernahme der Erschließungskosten durch den Vorhaben- und Erschließungsträger.
Die Erschließungsanlagen werden nach deren Abnahme durch die Gemeinde in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht übernommen.

Die Begründung sowie der Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1 Wittenförden, Wohngebiet " Försterweg " wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.03.93 gebilligt.

Wittenförden, den 27.03.93

Gemeinde Wittenförden
(Die Bürgermeisterin)

Handwritten signature

