

Begründung

K O P I E

Zum Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. 3 -Wittenförden
Gebiet: " Alte Stellmacherei " südöstlich der Alten Dorfstraße im Bereich der Dorfkirche und östlich des Weges nach Klein Rogahn und dem Flurstück 100 (Flurstück 99/1, Flur 2, Gemarkung Wittenförden)

1. Rechtliche Grundlagen

- FNP Ein erster Entwurf zum Flächennutzungsplan für die Gemeinde Wittenförden sowie eine Entwicklungskonzeption liegen vor. Um dringende Wohnungsprobleme der Bauwilligen abmildern zu können, ist die Schaffung von Baurecht durch einen Vorhaben-und Erschließungsplan 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 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 127)
- MaßnahmenG
zum BauGB Es gilt die Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.1993 (BGBl. I S. 622).
- 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).
- BauO Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI Nr. 80 S. 929)

2. Bestand

- Lage im
Gemeinde-
gebiet Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsausgang in Richtung Klein Rogahn, östlich des Flurstückes 100 und umfaßt das Flurstück 99/1 der Flur 2 der Gemarkung Wittenförden.
- Topographie
Gebäude u.
baul. Anlagen Das Plangebiet fällt von Norden (66,58 m ü. NN) leicht nach Süden (62,90m ü. NN) ab.
Die Fläche wurde bisher teilweise als Wiese genutzt und weist in seinen Randbereichen einen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern auf. In seinem inneren Bereich tritt vereinzelt Strauchwerk auf. Das Gebiet wird durch keinerlei Ver- oder Entsorgungsleitungen tangiert. Südlich der Gebietsgrenze verläuft eine 20 kV-Leitung in südwestlicher Richtung. Im

nördlichen Bereich befindet sich ein Mehrfamilienhaus sowie ein Wirtschaftsgebäude in dem eine Stellmacherei untergebracht war.

3. Planungsanlaß / Planungsziel

Allgemein Der Gemeinde Wittenförden liegen zahlreiche Anträge zum Erwerb von Grundstücken für Wohnbebauung vor. Um den dringenden 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.

Standort Das Gebiet "Alte Stellmacherei" liegt südlich des Ortskernes (Richtung Klein Rogahn) und ist vorgesehen als Bestandteil des in Vorbereitung befindlichen B-Plan Nr. 5 Wittenförden Wohngebiet "Triftweg". Im näheren Umfeld der "Alten Stellmacherei" befinden sich ehemalige Bauernstellen und Wirtschaftsgebäude die auch teilweise von Handwerksbetrieben genutzt wurden und werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist an dieser Stelle als gering zu bewerten. Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIb.

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. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt 7 Grundstücke und je Hauseinheit max. 2 WE.

GRZ / Anzahl der Geschosse Das zulässige Maß der Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als auch der Bebauungsart hinreichend bestimmt.
Im nördlichen Teil des Plangebietes wird korrespondierend zur übrigen Bebauung des alten Dorfkerns ein höheres Maß der Nutzung ermöglicht. Dieser Bereich wird vom südlichen Teil abgegrenzt in dem nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung möglich ist. Konkrete Hochbauentwürfe der Bauherren liegen noch nicht vor, so daß das Maß der Nutzung nur durch die GRZ festgesetzt werden kann. Die konkrete Gestaltung des Gebäudes auf dem ersten Grundstück im nördlichen Teil ist der Gemeindevertretung vorzulegen und gesondert zu bestätigen.

Verkehrsererschließung Die Zuwegung zu allen Grundstücken erfolgt über die Planstraße A, welche an der östlichen Flurstücksgrenze geführt und im nördlichen Bereich des Plangebietes an die Alte Dorfstraße angeschlossen wird.

Ruhender Verkehr Die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

Wasser / Strom Heizung	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 Beheizung ist mit Erdgas vorgesehen.
Schmutzwasser	Im Rahmen einer das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Planung einer überörtlichen Schmutzwasserentsorgung mit Anbindung an das Entsorgungsnetz und die Kläranlage der Stadt Schwerin ist ein Anschluß des Gebietes vorzunehmen. Im Bereich der Alten Dorfstraße wurden bereits Abwasser- und Regenwasserkanäle verlegt.
Oberflächen- wasser	Das Oberflächenwasser von den befestigten Grundstücks- und Verkehrsflächen ist an die neu verlegte Regenwasserleitung im Bereich der Alten Dorfstraße anzuschließen. 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 Eingriff Ausgleich	Das geplante Wohngebiet liegt am Rande der stark durchgrünzten Peripherie des Ortes. Die mit Pflanzgebot belegten Flächen der einzelnen Wohnbaugrundstücke sowie die an der Nordspitze geplante kleine öffentliche Grünfläche schaffen einen Ausgleich zum durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft. Dem Gebot der Minimierung wurde durch die Nichtausschöpfung der max. GRZ und durch einen geringen Anteil an versiegelter Verkehrsfläche Rechnung getragen.
--------------------------------------	--

6. Flächenbilanz / Finanzierung

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes insgesamt:	1,3335 ha	(=100,00 %)
	Straßen:	0,174ha	(=13,0%)
	öffentliches Grün:	0,061 ha	(= 4,6 %)
	Nettobauland:	1,100 ha	(= 82,4 %)
soziale Maßnahmen	Die Darlegung sozialer Maßnahmen gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Auswirkungen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zu erwarten sind.		
Bodenordnung	Die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch mit den Grenzen des Flurstückes 99/1. Dieses wurde durch die Bauherrengemeinschaft "Alte Stellmacherei" erworben. Die		

Grundstücksaufteilung erfolgt durch Teilung der Flurstücke. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden der Gemeinde übertragen.

Realisierung Mit der Rechtswirksamkeit der Satzung wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhaben- und Erschließungsträger, d.h. der Bauherrengemeinschaft "Alte Stellmacherei", 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 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Wittenförden, Wohngebiet "Alte Stellmacherei" wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Wittenförden, den 11. 10. 93


Gemeinde Wittenförden
(Der Bürgermeister)

