

**Begründung**

**zum Entwurf des**

**Bebauungsplanes Nr. 01/2000**

**“Ortseingang Voßwinkel sowie**

**Weg in Richtung Flößerkanal“**

**der Gemeinde Userin**

**März 2002**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ALLGEMEINES**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Userin haben in ihrer Sitzung vom 26.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 01/2000 für das Gebiet "Ortseingang Voßwinkel sowie Weg in Richtung Flößerkanal" in Voßwinkel beschlossen.

### **2. VERANLASSUNG**

Die Gemeinde Userin beabsichtigt am südlichen und östlichen Ortsrand des Ortes Voßwinkel Acker- und Weideland zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" umzugestalten.

Einbezogen in die Planung wird ebenfalls der südöstliche Ortsteil entlang der Dorfstraße.

Der Bedarf an Bauflächen innerhalb des Ortes Voßwinkel ist vorhanden, es gab bereits mehrere Anfragen von Bauwilligen für das geplante Baugebiet.

Um den Bedarf abzudecken und den Anfragen gerecht zu werden ist es notwendig, für die geplanten Standorte Baurecht über den Bebauungsplan Nr.: 01/2000 "Ortseingang Voßwinkel sowie Weg in Richtung Flößerkanal" in Voßwinkel zu schaffen.

### **3. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141, ber., BGBl. 1998 S. 137) in der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 08.12.1990) (BGBl. I, S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) vom 30. April 1998 (GVOBl. M-V S. 388)

#### **4. GELTUNGSBEREICH**

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen sowie im östlichen Teil der Ortslage Voßwinkel.

Er wird begrenzt:

im Westen durch die vorhandene Dorfstraße sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker),

im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Weideland),

im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Weideland) und

im Norden durch Gartenland und Ackerflächen.

#### **5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Für die Gemeinde Userin besteht zur Zeit noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es wurde jedoch bereits ein Entwurf zum Flächennutzungsplan erarbeitet, der mit seinem jetzigen Stand das Gebiet des Bebauungsplanes 01/2000 "Ortseingang Voßwinkel sowie Weg in Richtung Flößerkanal" in Voßwinkel als Fläche zur Bebauung ausweist.

Somit ist nicht anzunehmen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegensteht.

Die Dringlichkeit ergibt sich aus der wachsenden Anzahl der Bauwilligen und deren Anfragen zur Schaffung von Bauflächen im Gemeindegebiet.

Es bedarf in diesem Fall also nicht der vorherigen oder gleichzeitigen Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben in dem betreffenden Plangebiet; Vorhaben sind dort zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Solche Ziele sind die in den Raumordnungsplänen der Länder auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes, sowie der Landesplanungsgesetze.

## **6. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES**

Generelles Ziel dieses Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 01/2000 "Ortseingang Voßwinkel sowie Weg in Richtung Flößerkanal" in Voßwinkel ist die Ausweisung von "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" (i.S. des § 4 der Baunutzungsverordnung), um die bisher unbebauten Flächen durch ein sparsames, dem Charakter des Gebietes entsprechendes Erschließungskonzept, einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen bzw. unter Berücksichtigung einer geordneten Entwicklung des Ortes planungsrechtlich zu sichern.

Die im Planungsgebiet dargestellten Flächen wurden mit der besonderen Zweckbestimmung für eingeschossige "Einzelhäuser" mit einer entsprechenden Untergliederung dargestellt.

## **7. DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES**

Die vorhandene Nutzung im Plangebiet entspricht einer Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker- und Weideland) sowie in kleinerem Maße als Gartenfläche.

Weiterhin befinden sich Teile der Dorfstraße (verkehrsberuhigte Zone) im Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ausgang und am südlichen Ausgang des Ortes Voßwinkel verbunden durch den Bereich östlich entlang der Dorfstraße.

## **8. ERSCHLIESSUNG**

Dem Erschließungskonzept liegt die vorrangige Zielsetzung zugrunde, alle planerischen Maßnahmen dem örtlichen Charakter anzupassen und Veränderungen nur ausnahmsweise zuzulassen.

Die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandene ausgebaute Dorfstraße des Ortes Voßwinkel.

Durch das Vorhandensein dieser Straße am östlichen Ortsrand werden erhebliche Erschließungskosten gespart, es sind nur noch die einzelnen Grundstückszufahrten zu errichten.

Die ehemals am südlichen Ortsrand vorhandene Buswendeschleife wird nach außerhalb des Plangebietes verlegt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Ort individuell (Kleinkläranlagen bzw. abflußlose Gruben). Die Trinkwasser- und Stromversorgung erfolgen zentral.

## **9. GRÜNFLÄCHEN**

Der Ausgleich für die einschneidenden Maßnahmen in Natur und Landschaft durch die Erschließung des Planungsgebietes kann realisiert werden.

Im Planungsgebiet wurden Flächen als öffentliche und private Grünflächen entlang der Dorfstraße sowie im Bereich der ehemaligen Buswendeschleife ausgewiesen.

## **10.GEPLANTE NUTZUNGEN**

### Allgemeines Wohngebiet

Nach der Art der baulichen Nutzung ist ein "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.

Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig.

Die Anlagen und Einrichtungen wurden so angedacht, dass sich deren Errichtung, Nutzung und Einrichtung nur auf das Planungsgebiet beziehen und sie der Gebietscharakteristik entsprechen, damit sich die Entwicklung des Gebietes in geordneten Bahnen vollzieht.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

## **11.MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Grund- und Geschossflächenzahl erfolgt in Anwendung der im § 17 (1) BauNVO genannten Werte.

Die Gemeinde setzt die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 fest. Die Baunutzungsschablone weist auf die bauordnungsrechtlichen Festlegungen hin.

Neben einer Bebauung mit Einzelhäusern wurde auch die Anzahl der Geschosse als eingeschossig festgeschrieben.

Die Baugrenzenfestsetzungen berücksichtigen einerseits die aus der erforderlichen Gestaltung des Ortsbildes erwachsenden Anforderungen an eine Raumbildung, andererseits gewährleisten sie eine möglichst geringe Beeinträchtigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke und bewahren somit den architektonischen Gestaltungsspielraum des Bauherrn.

## **12. VER- UND ENTSORGUNG**

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen im Ortsbereich gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt, wie zur Zeit im gesamten Ort vorhanden, individuell durch Kleinkläranlagen bzw. abflußlose Gruben.

Anfallendes Regenwasser wird über die Oberfläche versickert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz. Die Einsammlung und der Transport des Mülls wird durch einen beauftragten Dritten (Privaten) wahrgenommen.

Die Elektroversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EMO AG gesichert.

Die Telefonverbindung wird durch den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom gesichert.

## **13. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Als wesentliche Elemente der räumlichen Gestaltung sind im Bebauungsplan die Dachneigung und die Dachform als gestaltungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V festgesetzt.

Diese Regelungen sind erforderlich, um die Einbindung der neu entstehenden Bebauung dem Bauumfeld in Art und Maß der baulichen Nutzung anzupassen und somit ein homogenes Erscheinungsbild des gesamten Ortsbildes zu gewährleisten.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften werden als Satzung unter Bezug auf § 86 LBauO M-V erlassen.

Der vorgesehene Satzungstext ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **14.REALISIERUNG**

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollten, sind die Vorbereitung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Weide- und Ackerflächen, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind.

#### **15.BODENORDNENDE- UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

Die Umwandlung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.: 01/2000 gelegenen Flächen ist im vorliegenden Fall im Interesse einer geordneten Entwicklung erforderlich. Von einer einvernehmlichen Regelung mit den betroffenen Grundbesitzern bzw. Pächtern wird dabei ausgegangen.

#### **16.GRUNDSÄTZE**

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen schafft sich die Gemeinde Userin, und im Speziellen der Ort Voßwinkel, eine höhere Attraktivität und somit eine bessere Vermarktungsmöglichkeit der Bedarfsflächen.

#### **17.AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere auch die im Baugesetzbuch generell enthaltene Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die jetzt für eine bauliche Nutzung zu beanspruchenden, festgesetzten Bauflächen sollen im Sinne der vorgenannten Bodenschutzklausel auf der Grundlage der beschriebenen, detaillierten Festsetzungen in einer den Umweltbelangen gerecht werdenden Bauweise bebaut werden.

Durch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass in ausreichendem Umfang unversiegelte Freiflächen im Plangebiet gesichert werden.

