Begründung des V+E Planes der Gemeinde Groß Wüstenfelde für den Bau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude

1. Allgemeines

Auf dem Grundstück der Gemarkung Schwetzin Flurl Flurstück 110 soll ein Eigenheim mit Nebengebäude errichtet werden.
Vorhabensträger sind Frau Bernadett Drücker und Herr Manfred Drücker, wohnhaft in 17166 Teterow Bahnhofstraße 8.
Eine Bauvoranfrage für den Bau des Einfamilienhauses mit Nebengebäude wurde gestellt, jedoch aber abgelehnt.
Aus diesem Grund soll für diese Fläche Baurecht geschaffen werden.
Der Vorhabensträger sowie die Gemeinde sehen in dem Erlaß einer Satzung zum V und E-Plan die einzige Möglichkeit Baurecht auf dieser Fläche zu schaffen, zu dem der Standort ortsüblich erschlossen ist und sich die Eigentumsverhältnisse des Grundstückes zugunsten der Vorhabensträger darstellen.

2. Territoriale Einordnung

Das Grundstück der Gemarkung Schwetzin Flur 1, Flurstück 110, befindet sich unmittelbar an der Kreisstraße 39 von Todendorf nach Groß Wüstenfelde.
Es grenzt nordwestlich an den Landweg nach Perow, nördlich an den Landweg nach Matgendorf, östlich an die K39 und südlich an das Grundstück 109 der ~~Gemeinde~~ Gemarkung Schwetzin Flur 1.
Das Ortsbild im Umfeld des Plangebietes ist durch eine Streubebauung, das heißt eine straßenbegleitende Siedlungsstruktur geprägt. Entlang der Straße befinden sich weiträumig ehemalige Bauernstellen.
Diese herkömmliche Siedlungsart wurde in der Vergangenheit bereits vereinzelt durch Wohngebäude verdichtet.

Östlich des Plangebietes, getrennt durch Straße und Eisenbahnstrecke (stillgelegt), wurde durch eine bereits genehmigte Satzung zur Abrundung ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzt. Dadurch wird eine verdichtete Straßenbebauung in diesem Bereich des Ortes angestrebt.

Die geplante Bebauung fügt sich in die im unmittelbaren Umkreis vorhandene und in die bei der Umsetzung der Abrundungssatzung entstehende Siedlungsform ein

3. Abgrenzung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan für die Gemeinde liegt nicht vor. Es existiert eine Satzung der Gemeinde über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Wüstenfelde/Schwetzin und Vietschow.

Daraus ergibt sich, daß das Grundstück weder im Geltungsbereich eines B-Planes in Sinne von § 30 des Baugesetzbuches noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, es grenzt aber unmittelbar an dieses an.

Der V. und E. Plan bezieht sich auf eine ca. 1000 m² große Teilfläche des oben genannten Grundstückes

4. Erschließung

Durch die Lage zur Kreisstraße 39 ist die verkehrsmäßige Erschließung gesichert.

Lärmimmission ist gem. der Satzung zur Festlegung und Abrundung nicht zu erwarten, da die Belegung zu gering ist.

Die DIN gerechte Schmutzwasserentsorgung kann über eine Kleinkläranlage bzw. eine abflußlose Grube realisiert werden. Nach dem Bau einer Ortskläranlage ist der Anschluß herzustellen.
Die Elektroenergieversorgung ist gesichert, da eine Freileitung über das Grundstück führt.
Für die Beheizung und die Erzeugung von warmen Wasser sollte auf die umweltfreundlichen Energieträger Erdgas und Heizöl orientiert werden.
Das Niederschlagswasser kann dezentral versickern.
Der obere Grundwasserleiter im Plangebiet ist im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreite, dadurch besteht für das Grundmasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag
Der Baugrund besteht aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.
Mit Trinkwasser ist sparsam umzugehen, es sollte nur verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

5. Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Freiflächengestaltung soll sich in die vorhandene Umgebung einfügen. Die Befestigung von Flächen beschränkt sich auf ein Mindestmaß, nur ein für die Funktion absoluten Umfang.
Als Befestigung sind Rasengittersteine vorgesehen.
Vorhandene Gehölze werden erhalten. Als Ausgleichmaßnahme ist eine Heckenbepflanzung am Weg nach Perow vorzusehen, die im Abstand von ca. 15,00 m durch Baumbepflanzung aufgelockert wird.
Für die Pflanzung von Einzelbäumen ist eine Baumscheibe von 6,00 m² freizuhalten. Für die Bepflanzung sind einheimische Gehölze in Baumschulenqualität zu verenden.
Die Bepflanzung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des V+E Planes. Diese Bepflanzung ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

gebilligt in der Sitzung am 01.12.1997

Skorsetz
Bürgermeisterin

L.S.