

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XXX/96 „Wohnanlage Schwerin-Krebsförden, Ostorfer See“

1 Planungsanlass und Ziel

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplan ist es, die vorhandene Wohnbebauung in Schwerin-Krebsförden nördlich des Herrengrabenweges um fünf Einfamilienhäuser zu ergänzen und die Freiflächen zwischen der geplanten Siedlungskante und dem Ufer des Ostorfer Sees planungsrechtlich zu sichern.

2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Krebsförden. Es wird begrenzt

im Süden	durch die vorhandene Wohnbebauung am Herrengrabenweg
im Osten	durch die Wochenhaussiedlung „Am Wald“
im Norden	durch den Ostorfer See
im Westen	durch landwirtschaftliche Nutzfläche

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der in dem betreffenden Bereich eine Wohnbaufläche sowie landwirtschaftliche Nutzflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darstellt.

4 Inhalt der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine Wohnbaufläche für fünf Einfamilienhäuser fest. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt ein Geschoss. Die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes misst maximal 180 m², die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Art und Maß der baulichen Nutzung ist der angrenzenden Wohnbebauung angepasst. Die Stellung der Gebäude orientiert sich am Verlauf der Uferkante des Ostorfer Sees.

Ausgehend von der künftigen Erschließungsstraße der geplanten Bebauung wird ein Wanderweg als öffentlicher Fuß- und Radweg an Ufer des Ostorfer Sees geführt.

5 Belange von Natur und Landschaft

Die Errichtung der Wohngebäude sowie der öffentlichen Straßen und Wege sind Eingriffe in Natur und Landschaft. Art und Umfang der Eingriffe wurden in einem Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan ermittelt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen. Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche nordwestlich der Bebauung wird als extensives artenreiches Grünland auf frischem Standort und als extensives Grünland auf feuchtem Standort entwickelt und gepflegt.

Durch die Eingriffe werden 7.755 m² zweischürige Wiese in Anspruch genommen. Anhand des Maßstabs zur Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des Arbeitskreises „Landschaftspflege im Landkreistag“ Schleswig-Holstein ist der Eingriff dann ausgeglichen, wenn gleichwertige Grünflächen im Verhältnis 1:1,25 (gleich 9.694 m²) geschaffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt insgesamt 32.500 m² als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer Entwicklungsfläche von 15.800 m² vollständig ausgeglichen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Wiesenfläche ist Eigentum des Vorhabenträgers, der erklärt hat, dass er die Nutzung durch Erholungssuchende duldet.

6. Belange der Naherholung

Auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind landschaftsverträgliche Erholungsnutzungen zugelassen wie z.B. spazieren gehen, Joggen, Ball spielen, Bolzen, Drachen steigen, Fahrradfahren.

Ein befestigter Bolzplatz mit Toren und Fangzäunen ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich.

Der Eigentümer der Ausgleichsfläche hat per Baulast erklärt, dass er die Ausgleichsfläche nicht einzäunen wird.

7. Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über eine Zufahrtsstraße vom Herrengrabenweg. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr und die Müllfahrzeuge ist vorgesehen.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme über einen vorhandenen Anschlusspunkt am Südwestrand der Wohnanlage. Die Anschlusspunkte für Schutz- und Regenwasserentsorgung, für Trinkwasser- und Elektroversorgung sowie Telekommunikation sind ebenfalls am Südwestrand der geplanten Wohnanlage vorhanden.

8. Kosten

Die öffentlichen Erschließungsanlagen werden vom Vorhabenträger auf eigene Kosten hergestellt. Nach ordnungsgemäßer Herstellung werden die Anlagen in die Baulast der Stadt übergeben. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger führt die naturschutzrechtlichen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durch.

9. Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XXX/96 erstreckt sich geringfügig auf die nördliche Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 07.09.01 „Krebsförden Dorflage“ und die erste Änderung dieses Bebauungsplans. Durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans soll u.a. eine bisher als Fußweg fest gesetzte Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) mit einem veränderten Profil festgesetzt werden. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans heben die Festsetzungen der Bebauungspläne auf und ersetzen sie. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebungen sind in der Anlage durch eine Strich-Punkt-Linie bezeichnet.

10. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	5.100 m ²	13,06 %
Verkehrsflächen	1.440 m ²	3,69 %
Flächen für (...) Natur und Landschaft	32.500 m ²	83,25 %

Teil B: Text