

Begründung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4
Große Höllenkammer, Gemeinde Lütow

Stand: 12.04.1995

1. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03. Juni 1994 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

Für das Gebiet Gemarkung Lütow, Flur 1, Flurstück 153 ist eine Bebauung mit drei Wohnhäusern mit Straße und Beleuchtung vorgesehen.

Der im Entwurf vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan sieht diese Fläche als Wohnbaufläche mit einer auszubildenden Grünverbindung vor.

Das Planungsgebiet ist ein Teil von neuerstehenden Wohnanlagen in der Gemeinde Lütow.

Nordöstlich befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung und nordwestlich schließt sich eine Einfamilienhausbebauung an.

Die Größe des Geltungsbereiches umfaßt ca. 0,7 ha.

In topographischer Hinsicht zeigt das Gelände keine besonderen Merkmale, es ist nahezu eben, ohne größere Höhenunterschiede. Im Planungsgebiet gibt es keine befestigten Straßen.

2. Planinhalt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll Festsetzungen der Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung in Einfamilienhausbebauung sowie Festsetzungen für die Grünflächengestaltung treffen.

Es soll für Wohnungssuchende und für von Eigentümeransprüchen betroffene Bürger der Gemeinde Lütow und der Umgebung kostengünstig Wohnungseigentum in Form von Eigentumswohnungen erstellt werden.

Geschoßwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus werden in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen drei Einfamilienhäuser erstellt werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses soll für den Eigentümer die Schaffung einer Ferienwohnung möglich sein, die zur Vermietung zur Verfügung steht.

In dem vom Mecklenburgisch - Vorpommerschen Naturschutzgesetz vorgesehenen Rahmen werden durch Grünordnungsplanung die erforderlichen Maßnahmen des Ausgleichs für den Eingriff in den Naturhaushalt, den Grundstücksflächen und den Erschließungsflächen festgesetzt.

Nach Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine GRZ von 0,23 zulässig, d. h. die Grundstücke dürfen bis zu 23 % ihrer Grundfläche überbaut werden. Aus der überbauten Fläche leiten sich die Ausgleichsmaßnahmen ab. Zusätzlich sind Flächen für die Erschließung zu berücksichtigen.

Im Verlauf der Bearbeitung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat sowohl die Bauplanung und dadurch auch die Grünplanung eine ständige Weiterentwicklung erfahren, die durch Abstimmungen zwischen der Gemeinde, den betroffenen Verwaltungen und Trägern sowie dem Bauplanungsamt Wolgast und dem Vorhabenträger präzisiert wurde.

Die Art der Nutzung wird in einem Reinen Wohngebiet (WR) liegen.

Für das Gebiet bedeutet das:

Grundfläche	ca. 7508 m ²
Erschließung	ca. 382 m ²
verbleibende Grundfläche	ca. 7126 m ²
bei 23 % Überbauung	ca. 1639 m ²

Prinzipiell ist der Grad der Versiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Neben der Versiegelung durch die Bebauung sollten alle Zufahrten und befestigten Hofflächen mit solchen Materialien ausgeführt werden, die ein Versickern des anfallenden Regenwassers vor Ort erlaubt.
Regenwasser aus der Dachentwässerung soll im Planungsgebiet versickern.

Für den gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise vorgesehen, d. h. die Länge eines Gebäudes darf nicht mehr als 50 Meter betragen.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke und die Lage der Gebäude werden grundsätzlich nur durch Baugrenzen festgelegt. Die erforderlichen Abstände und Abmessungen ergeben sich durch die Landesbauordnung.

Überdachte Stellplätze, können auf dem Grundstück errichtet werden.

Als Dachform wurde ein Krüppelwalmdach mit 45 Grad Dachneigung gewählt.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht festgesetzt. Innerhalb des Planungsgebietes dürfen Wege und Straßen nur mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden. Sie sind mit Natur- oder Formsteinen, die im Sandbett verlegt sind, zu befestigen. Die Fugenbreite soll min. 2 cm betragen. Die Tragschicht ist aus einem Material herzustellen, das ein Versickern von Regenwasser ermöglicht.

Grünordnerische Maßnahmen werden durch die in der Anlage beigefügte Grünplanung, die Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, formuliert und in Form von textlichen und flächenhaften Bindungen festgesetzt. Um eine standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Gehölzarten zu gewährleisten, wurde in Absprache mit dem Umweltamt eine Pflanzliste zusammengestellt. Sie ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Lütow wird die Kostenübernahme für öffentliche Einrichtungen und Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Dieser Vertrag ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage je Gebäude.



Flächenbilanz
 Bez.d. Maßnahme: VE Nr. 4

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotoptwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotopt-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Flächenanteil (m ²) nach Maßnahme	Biotoptwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	Biotoptwert nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag					
Bestand					
09.120 Brache	23	7508		172.684	
Waldweiden Ausgleich					
10.540 Rasengrünelemente	7		382		2.674
02.400 Hecken	27		120		3.240
03.222 Obstbau	23		1.200		27.600
01.191 Buchenwald	56		240		13.440
06.310 Weiden	27		5.566		150.282
Summe/Übertrag		7508	7508	172.684	197.236
Biotoptwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme					
				Biotoptwertdifferenz: + 24.552	