

Gemeinde Lübesse

Kreis Schwerin

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 1 der Gemeinde Lübesse

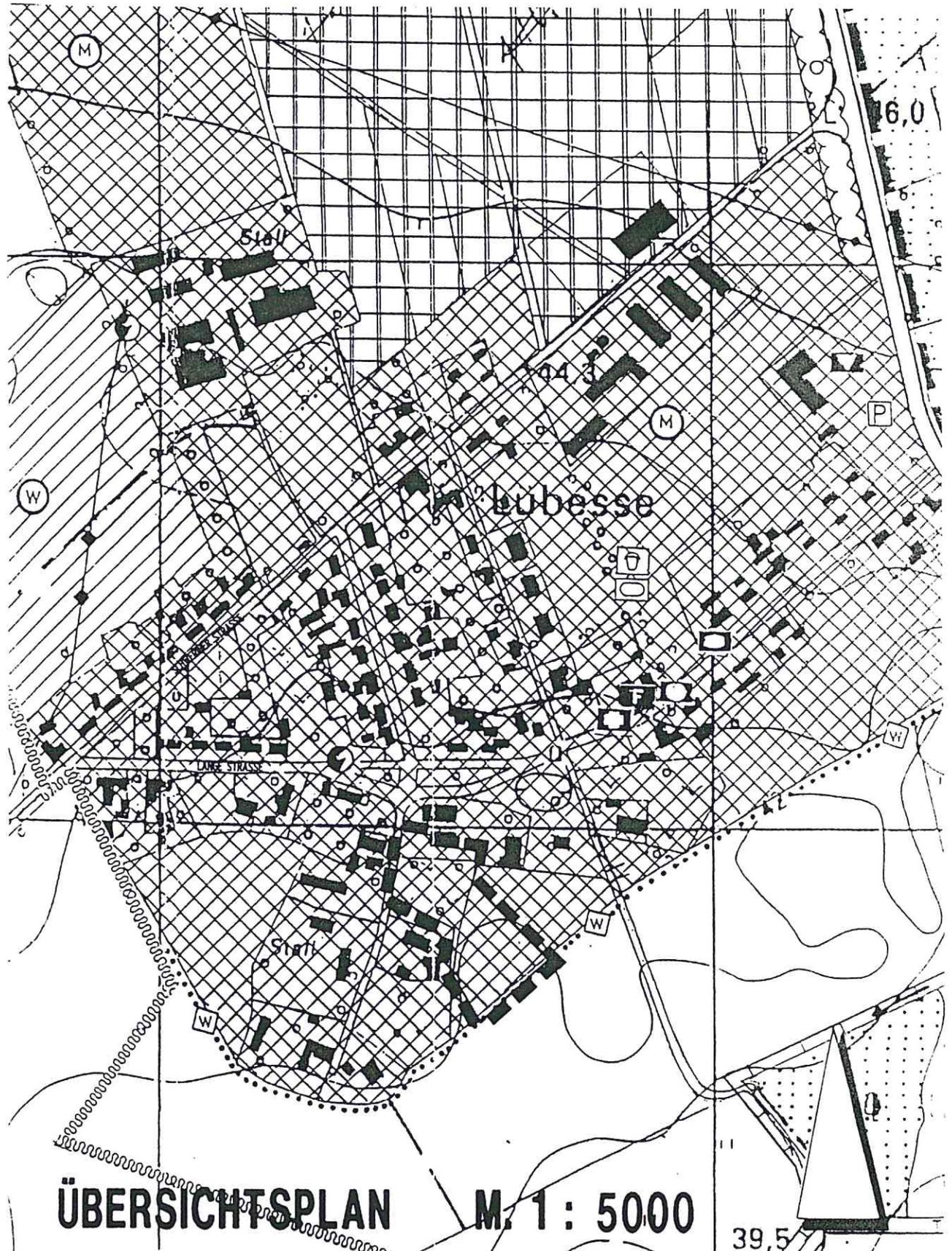
Gebiet:

Südlich "Lange Straße", der Flurstücke
10/5, 10/2, 10/3 teilweise

Stand : Originalausfertigung

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5000



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

39,5

Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlußfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfang des Plangeltungsbereiches
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung und Festsetzungen
 - 4.20 Art der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.60 Grundflächenzahl

- 5.00 Verkehrserschließung

- 6.00 Grünordnerische Belange

- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Schmutzwasserbeseitigung
 - 7.30 Regenwasserbeseitigung
 - 7.40 Energieversorgung

- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
- b) Die Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
- c) Ergänzung der BauNVO durch Einfügung des § 26 a - Übergangsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands -.
- d) Das Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20.7.1990 über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990 (GBl. I Nr. 28 S. 255).
- e) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990.

2.00 Lage und Umfang des Plangeltungsbereiches

2.10 Lage

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Ortslage im südlichen Gemeindeteil.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Die Fläche wurde bisher als Gartenland genutzt und teilweise landwirtschaftlich als Hofkoppel.

Nördlich und westlich angrenzend befinden sich Wohngebäude. Südwestlich angrenzend befinden sich Wohn- und Betriebsgebäude einer Hofstelle. Südöstlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungs-
planes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes
10/5.

Im Osten:

Durch die östliche Grenze des Flurstückes
10/2 sowie durch eine Teilungslinie durch
das Flurstücke 10/3 in ca. 90 bis 100 m
Entfernung von der westlichen Grenze des
v.g. Flurstückes.

Im Nordosten:

Durch die nordöstliche Grenze des Flur-
stückes 10/3.

Im Südwesten:

Durch die südwestliche Grenze des Flur-
stückes 10/3.

Im Westen:

Durch die östliche Grenze der vorhandenen
Wegefläche (Flurstück 14).

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende
Einzel- und Gesamtflächen:

Dorfgebiet	1,13 ha
Verkehrsfläche	0,12 ha
Private Grünfläche	0,09 ha
<hr/>	
Gesamt	1,34 ha

3.00 Begründung der Aufstellung, Ziele und Inhalt
der Planung

Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Gemeinde zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1:

- Im Lande Mecklenburg-Vorpommern besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. In der Gemeinde Lübesse besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum in Form von Eigenheimen für die Lübesser Bürger und deren Kinder.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll baldmöglichst sonstiges Wohnen innerhalb der Ortslage im dörflichen Bereich ermöglichen. Ziel ist es, Bauplätze zu schaffen in einer Größenordnung wie sie im ländlichen Bereich bereits vorhanden ist, zur Schaffung von Eigenheimen für die Lübesser Bürger.
- Der Erschließungsaufwand soll so einfach wie möglich gehalten werden.
- Eine Eingrünung der Bauflächen zur freien Landschaft ist vorzusehen.

4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der
baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung und Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem Bestand des Umfeldes und sichern, daß eine Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander gewährleistet ist.

Es werden Sockelhöhen, Firsthöhen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, einschließlich der Farbe, festgesetzt. Alle ge-

stalterischen sowie nachfolgenden Festsetzungen sollen eine dem ländlichen Charakter der Gemeinde entsprechende Gestaltung, so wie sie im Umfeld überwiegend bereits vorhanden ist, ermöglichen.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Umfeldes wird im Planungsbereich Dorfgebiet festgesetzt, obwohl überwiegend sonstiges Wohnen stattfinden wird.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden als "Briefmarken" festgesetzt um zu verdeutlichen, daß hier eine offene Bauweise stattfindet und Grenzbebauung für Wohngebäude nicht zulässig ist. Die Baugrenzen wurden zwar großzügig gefaßt, um die zukünftigen Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Grundrißgestaltung zu geben, jedoch wurden die südwestlichen Gartenbereiche von der Bebauung freigehalten.

4.40 Bauweise

Es werden Einzelhäuser festgesetzt, um eine lockere kleine Siedlung zu erhalten. Eine weiter verdichtete Bauweise ist nicht gewollt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es wird eingeschossige Bauweise festgesetzt, entsprechend des Bestandes des Umfeldes.

4.60 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,2 festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu erhalten, zu gewährleisten und um eine für diesen Bereich untypische Verdichtung zu vermeiden.

5.00 Verkehrerschließung

Der Plangeltungsbereich wird erschlossen über die Lange Straße und die in Richtung Süden verlaufende Betonstraße. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke soll in einfacher kostengünstiger Form erfolgen, in einer Trassenbreite von 6,00 m, mit jeweils 1,00 m breiten Randstreifen in wassergebundener Decke, die für den Begegnungsverkehr von Lkw überfahrbar sein sollen und einer 4,00 m breiten gepflasterten Fahrgasse.

6.00 Grünordnerische Belange

In Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises wurden nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen abgestimmt und fließen in den Bebauungsplan ein. Ausgleich Gesamtfläche 13.400 m², davon ca. 4.700 m² Gartenland (Ausgleich nicht erforderlich) und ca. 8.700 m² Ackerfläche (Ausgleich erforderlich). Somit besteht ein Gesamtdefizit von 8.700 Punkten. Teilweiser Ausgleich innerhalb des Plangebietes durch Anlegung eines Knicks, Wertigkeit 3 Punkte je m², zur Abschirmung gegenüber der freien Landschaft.

$310 \text{ lfdm.} \times 3,0 \text{ m Breite} = 930 \text{ m}^2$
 $930 \text{ m}^2 \times 3 = 2.790 \text{ Punkte}$

Restdefizit ca. 6.000 Punkte.

Da z.B. Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Wiesen oder extensiv genutzte Weideflächen in dieser Größenordnung

keinerlei bzw. nur geringfügigen ökologischen Wert besitzt, wird im Vergleich hierzu bei einem m²-Preis von ca. 1,00 DM für landwirtschaftliche Flächen, eine Pflanzmaßnahme für Bäume im gleichen Wert vorgenommen. Die Gemeinde verpflichtet sich daher als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt 15 bis 20 Laubbäume, vorzugsweise der Arten Eiche, Linde und Ahorn, Stammumfang 16 bis 18 cm, ca. zum Zeitpunkt der Erschließung zu pflanzen.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der West-Mecklenburgischen Wassergesellschaft mbH. Die Wasserversorgungsanlagen innerhalb des Erschließungsgebietes werden durch das Ing.-Bür Jahn projektiert und mit der West-Mecklenburgischen Wassergesellschaft mbH abgestimmt.

7.20 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Drei-Kammer-Klärgruben je Grundstücke bis zur Erstellung einer zentralen Schmutzwasserentsorgung durch die Gemeinde.

7.30 Regenwasserbeseitigung

Die Regenentwässerung erfolgt durch Versickerung. Auf den Baugrundstücken sind die entsprechenden Sickerschächte herzustellen. Die Seitenstreifen der Straße werden als Mulden ausgebildet und an die für den Straßenbereich erforderlichen

Sickerschächte angeschlossen, jedoch nur bis zur Schaffung einer zentralen Regenwasserentsorgung durch die Gemeinde.

7.40 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der WEMAG/Schwerin. Die Energieversorgung innerhalb des Erschließungsgebietes wird durch das Ing.-Büro Jahn projektiert und mit der WEMAG abgestimmt.

8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung - Teil A der Satzung sind Grundstücksflächenabtretungen an die Gemeinde Lübesse erforderlich.

Die Flächenabtretungen sollen zwischen Grundstückseigentümern und der Gemeinde in gütlicher Vereinbarung geregelt werden.

Kosten sollen für die Gemeinde durch den Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet nicht anfallen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lübesse am *28.6.93* gebilligt.

Lübesse, den *19.8.93*


(Bürgermeister)

