

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/94 der Stadt Lübtheen für das Wohngebiet "Am Lanker Weg" Lübtheen

Begründung - Satzung

1. Gründe für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Stadt Lübtheen beschloß für das Gebiet südwestlich des "Grünen Weges" die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dadurch wird die bisher ackerbaulich genutzte Fläche mit Wohnbebauung erschlossen.

Die zu beplanende Fläche umfaßt ein Gebiet von ca. 4,3 ha.

2. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt westlich des Ortsausganges der Stadt Lübtheen und von der Stadtmitte ca. 1 km entfernt. Die Höhen des Geländes liegen in Nord-Südrichtung zwischen 15,20 m - 15,24 m ü HN und in Ost-Westrichtung zwischen 15,76 m und 15,10 m ü HN.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet, derzeit eine landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzte Fläche, wird räumlich begrenzt:

- im Norden von der Stadtstraße - Grüner Weg
- im Osten Begrenzung durch 3 mehrgeschossige Wohnblöcke und der geplanten Ausgleichspflanzung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldesrand".
- im Süden von intensiv ackerbaulich genutzter Fläche und südöstlich von einem Laubbaumwall mit angrenzendem Kiefernforst.
- im Westen von dem unbefestigten Weg, der zu dem Ort Lank führt. Beidseitig wird dieser Weg von einer Baumreihe und Hecken begrenzt.

4. Ziel und Zweck

- 4.1. Ziel der Ausweisung des Plangebietes zum Wohnungsgebiet ist die Eingliederung der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnblöcke in eine Wohnlandschaft mit den geplanten 2- und 1-geschossigen Wohnhäusern.

- 4.2. Zweck des geplanten Wohngebietes ist es, den zur Zeit dringenden Wohnungsbedarf durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen abzudecken und ansiedlungswilligen Familien die Möglichkeit zum Erwerb eines Baugrundstückes zu geben.

5. Bisherige Nutzung/Landschaftsbild

5.1. Landwirtschaft

Aufgrund der geringen Bodenwertzahl (zwischen 15 und 20), wurde das Gelände bisher landwirtschaftlich - speziell für Getreideanbau - genutzt.

5.2. Landschaftsbild

5.2.1. Umgebungslandschaft

Die Höhenlage der Umgebungslandschaft liegt bei 15,0 m ü HN. Das Gelände wird durch eine fast ebene Fläche geprägt. Höhenunterschiede sind kaum wahrnehmbar.

Südlich des Plangebietes sind 15- bis 20-jährige Kiefernforste anzutreffen. Zum Wohngebiet hin ist ein Laubwald mit angrenzendem dreijährigen Kiefernforst. Landwirtschaftsflächen bleiben als Angrenzung im Süden zum geplanten Wohngebiet erhalten. Im Westen bildet eine Baumreihe aus Eichen und Hecken die Abgrenzung von dem Wohngebiet zum unbefestigten Weg, der zu dem Ort Lank führt.

5.2.2. Landschaftsbild des künftigen Wohngebietes

Das Landschaftsbild des künftigen Wohngebietes wird bestimmt durch folgende Merkmale:

- a) mit Gehölzen bewachsene Grenze zum unbefestigten Weg zu dem Ort Lank
- b) durch die im Süden angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche
- c) durch die für das Wohngebiet zu schaffende Parkanlage mit einem anzulegenden Teich, der das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Straßen sammelt und gleichzeitig als Zentrum der Parkanlage mit einem angrenzenden Kinderspielplatz anzusehen ist
- d) durch eine anzupflanzende 4 m breite Baumreihe neben der Wohnstraße, als Abtrennung des Reihenhauses - Südseite zur Straße.

6. Verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohngebiet wird über eine Anbindung an die Erschließungsstraße - Planstraße A - (Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldesrand") erschlossen. Die Erschließungsstraße verläuft parallel zu den vorhandenen Mehrgeschossern und bindet in den "Grünen Weg" ein.

Das Wohngebiet wird durch Wohnstraßen entsprechend der Regelprofile erschlossen. Umfahrten für die Feuerwehr sind bei der Hausgruppe gegeben. Müll- und Möbelfahrzeuge können, ohne den Fußgängerverkehr zu beeinträchtigen, die Straße befahren. Ein unbefestigter Weg im Norden verbindet das Wohngebiet mit dem "Grünen Weg", somit ist die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Einkaufszentrum in Richtung Stadt schnell und ohne auf das Auto angewiesen zu sein, gegeben.

Stellplätze sind im Wechsel mit Grünflächen entlang der Wohnstraße angeordnet.

Nachweis:	27 EH x 1 ST	= 27 ST
	10 ED x ST	= 40 ST
	1 H = GST	= 16 ST
	Öffentliche Parkflächen	= 39 ST $\underline{\underline{}}$ 116 ST $\underline{\underline{}}$ 1,59 ST/WE

Unbefestigte Gehwege entstehen in der Parkanlage vom Parkplatz aus.

Im Rahmen der Ausführungsplanung - Erschließung wird der Verkehrszeichen- und Markierungsplan mit der Kommune abgestimmt und dem StVA und der Polizeiinspektion Hagenow zur Prüfung und Bestätigung übergeben.

Die Zufahrten und Zugänge von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind zu gewährleisten (§ 5 LBau O M-V). Dieses wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

7. Wesentlicher Planinhalt

7.1. Wohnnutzung

Im geplanten Wohngebiet sind Einzelhäuser in eingeschossiger, sowie Doppelhäuser und die Hausgruppe in nicht zwingender zweigeschossiger, offener Bauweise möglich. Die Dachgeschosse können bis zu $\frac{2}{3}$ der Grundfläche als Aufenthaltsräume genutzt werden.

Garagen und Carports bis zu 9,0 m Länge (einschließlich Abstellraum) sind bei Grenzbauung auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Außenwände aller Hauptgebäude - Wohngebäude - sind in Ziegel- bzw. Verblendmauerziegel, Farbe rot - rotbraun oder verputzt, Farbe weiß - creme, auszuführen.

Holzverschalungen an den Giebeln sind bis zu 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche zulässig. Die Außenwände der Garagen sind dem Hauptgebäude anzugleichen; Carports sind auch in Holz Ausführung zulässig.

Die Dachneigung beträgt 33° - 50°. Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Dacheindeckungen können aus Ziegel- oder Betondachsteinen sein; Farbe entsprechend dem Baustoff rot - rotbraun und anthrazit. Die Dacheindeckungen der Nebengebäude können entsprechend der Dachneigung abweichend sein.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 45° zulässig. Die Gesamtlänge der Gaube bzw. die Summe der Länge mehrerer Gauben darf $\frac{2}{3}$ der Trauflänge des Daches nicht überschreiten.

Nebenanlagen (Ausnahmen sind Hundezwinger) sind in den privaten Grünflächen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) nicht zulässig.

7.2. Erhaltung des Landschaftsbildes

Mit der geplanten Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnhausstruktur, die der landschaftlichen Lage des Standortes, abgesehen von den mehrgeschossigen Wohnhäusern, gerecht wird.

Ein pfleglicher Umgang mit der Natur und Landschaft ist Gebot bei der Planung des Wohngebietes gewesen. Alle Anpflanzungen und Begrünungen sind den standortgerechten einheimischen Sträuchern und Wiesen anzupassen. Die mit Gehölzen und Sträuchern bewachsenen Zonen zum Weg nach Lank, zur Nachbarbebauung, den mehrgeschossigen Wohnhäusern und zum Kiefernforst bleiben bei der geplanten Bebauung erhalten. Öffentliche Grünflächen sind anzulegen.

Südlich des Wohngebietes wird durch einem 20 m breiten Streifen eine Fläche zur Ausgleichspflanzung mit Bäumen und Sträuchern bereitgestellt. Durch die Neuanpflanzungen werden zusätzliche Nistplätze, Nahrung und Schutz für die Vogelwelt geschaffen.

Von der Gesamtfläche des Baugebietes mit ca. 4,3 ha sind

- ca. 1,12 ha bebaute Fläche **davon 27 E; 10 ED, 1 H**
- ca. 1,63 ha Gartenfläche
- ca. 0,55 ha Straßenfläche
- ca. 1,00 ha öffentliche Grünfläche

Randzonen und Straßenräume werden durch Baumpflanzungen aufgewertet. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Hecken erfolgt eine Aufwertung der Grünflächen gegenüber der bisherigen Nutzung.

Die Pflanzempfehlungen des Grünordnungsplanes sollten auch in den privaten Grünflächen berücksichtigt werden. Für die Vorgartenbereiche ist das Anpflanzen eines Laubbaumes (auch Obstbaum), ein sogenannter "Hausbaum" festgesetzt.

Die Baumreihe entlang des Weges nach Lank ist nach §4 des Naturschutzgesetzes besonders zu schützen. Der festgelegte 10,0m breite Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Baum- und Heckenwuchs ist zu schützen.

8. Immissionsschutz

Das Wohngebiet ist an keiner Landesstraße angrenzend; in diesem Gebiet sind keine Betriebe geplant, deren Immissionen das Plangebiet beeinträchtigen könnten, so daß keine Immissionsschutzmaßnahmen geplant werden müssen.

9. Versorgung

Die für die Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungssysteme sind im Straßenbereich der Wohnstraße zu verlegen.

9.1 Die Versorgungsträger sind im einzelnen:

Elektrizität	:	WEMAG Schwerin
Gas	:	HWG Hanse Gas GmbH Schwerin
Wasser	:	Wasserbeschaffungsverband Sude - Schaale
Abwasser	:	Anschluß im Bereich der Straßenanbindung zur Planstraße "A" über eine Gefälleleitung zur Kläranlage der Stadt Lübtheen
Telekommunikation	:	Deutsche Bundespost - Telekom

9.2 Regenwasser : Straßenentwässerung: Über einen Regenwassersammelkanal erfolgt die Einleitung in einen neuzubildenden Teich im Süden des Wohngebietes.

Das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken ist der eigenen Hausnutzung als Brauchwasser oder dem Grundwasser durch Versickerung zuzuführen.

9.3 Löschwasserversorgung

In Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband "Sude-Schaale" (03.11.1994) erfolgt die Löschwasserversorgung aus dem zu planendem Trinkwassernetz. Hierzu werden in Abständen von 80-100 m Unterflurhydranten vorgesehen. Die erforderlichen Nachweise erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung - Erschließung.

9.4. Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers

Das anfallende Niederschlagwasser der Verkehrsflächen wird einem Regenrückhaltebecken (Teich) gemäß ATV - A 117 zugeleitet und über eine Untergrundversickerung entsprechend der Ausführungsplanung dem Grundwasser zugeführt.

Die erforderlichen Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde, Bemessungen und Nachweise erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung - Erschließung.

9.5 Telekommunikation

Für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen ist in den Straßen ausreichende Trassen vorgesehen. Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln wird das zuständige Versorgungsamt sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten schriftlich zu informieren.

9.6. Versorgung mit Energie

Die WEMAG Schwerin ist mindestens sieben Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich informiert werden.

Für die Erweiterung des Netzes sind ggf. Standorte für Transformatorstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

9.7. Versorgung mit Erdgas

HGW Hanse Gas GmbH wird für die Vorbereitung der technischen Erschließung - Erdgas rechtzeitig in die Ausführungsplanung - Erschließung miteinzubeziehen.

10. Denkmalschutz

Um die Belange des Denkmalschutzes entsprechend des Denkmalschutzgesetzes MV (§§ 1 Abs. 3 und 3 Abs. 2) und des § 7 DSchG zu gewährleisten, wird der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege die Durchführung der Erschließungsarbeiten mindestens 4 Wochen vor Baubeginn schriftlich und verbindlich mitgeteilt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSch G M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle im unverändertem Zustand bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu erhalten.

Schwerin, im April 1995

Die Stadtvertretung beschließt die Begründung auf seiner Sitzung am 06.04.95.

Lübtheen, den 25.04.1995



.....
Bürgermeister

