

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2
Neuendorfer Weg, Gemeinde Lütow**

Stand: 22.04.1997

1. Planungsgegenstand

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 23. Mai 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuendorfer Weg" beschlossen.

Der Anlaß hierzu ist in der starken Nachfrage nach Wohneigentum zu sehen. Das Planungsgebiet ist ein Teil von neuerstehenden Wohnanlagen in der Gemeinde Lütow.

Erforderlich wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes, weil das Gebiet für die Gesamtfunktion der Gemeinde mit einer Schlüsselposition einnimmt und diese Funktion durch den rechtlichen Rahmen eines Bebauungsplanes gesteuert und gesichert werden soll. Weder die Erschließung noch die Durchführung der Bebauung als Gesamtheit oder die Sicherung der Infrastruktur können ohne Bebauungsplan gewährleistet werden.

Die ehemals landwirtschaftliche Nutzung auf diesem Gelände wird seit längerer Zeit nicht mehr betrieben.

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht diese Fläche als Wohnbaufläche vor.

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

Der Geltungsbereich wird nördlich vom Biotop "Große Höllenkammer", westlich durch den Neuendorfer Weg und südlich durch den Kirchsteig begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches umfaßt ca. 3 ha mit einer Wohnbaufläche von ca. 1,2 ha.

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

Die geologische Voraussetzung für eine Bebauung des Gebietes ist nicht sehr günstig, das Grundwasser befindet sich im Mittel etwa 1 - 1,5 m unter der Geländeoberfläche, an manchen Stellen kurz unter der Geländeoberfläche. Dieses bedingt eine Bebauung, die auf eine Unterkellerung verzichtet und eine besondere Behandlung des bei Regen anfallenden Oberflächenwassers.

2. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 2 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 Eigenheimen geschaffen werden.

Geschoßwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus werden in diesem Bebauungsplan nicht erstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen sechs Einfamilienhäuser mit je einem Nebengelaß 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.

Im Verlauf der Bearbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes hat sowohl die Bauplanung, die Verkehrsplanung und dadurch auch die Grünplanung eine ständige Weiterentwicklung erfahren, die durch Abstimmungen zwischen der Gemeinde und den potentiellen Bauherrn sowie dem Bauplanungsamt Wolgast und Anklam präzisiert wurde.

Die Art der Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für den gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise vorgesehen. Vorgesehene Nebengelasse sind in der offenen Bauweise auch als miteinander verbundene Nebengebäude in der Grenzbebauung zulässig.

Nach Festlegungen im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 zulässig, d. h. die Grundstücke dürfen bis zu 23 % ihrer Grundfläche überbaut werden.

Für das Gebiet bedeutet das:

Wohnbaufläche	ca. 12.285 m ²
Erschließung	ca. 1.385 m ²
verbleibende Grundfläche	ca. 10.900 m ²
bei 23 % Überbauung	ca. 2.507 m ²

Aus der überbauten Fläche leiten sich die Ausgleichsmaßnahmen ab. Zusätzlich sind Flächen für die Erschließung zu berücksichtigen.

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.

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.

Die Nebenanlagen sind durch Planzeichen der PlanzV festgelegt. Dieses Verfahren wurde gewählt, um bei der Beurteilung der Versiegelung einen Maßstab zu haben und um weitere Versiegelung einzuschränken.

Als Dachform wurde ein Krüppelwalmdach oder Satteldach mit 45 Grad Dachneigung gewählt, Dachgaupen sind außer im Spitzbodenbereich zulässig.

Die Gebäude sind der Umgebungsbebauung anzupassen, die Gemeinde bevorzugt eine hellfarbige Verputzung der Häuser, Verklinkerung ist ebenfalls erlaubt.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 2 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 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.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen je Gebäude.

Neben den zeichnerischen werden textliche Festsetzungen getroffen, die sowohl Einzelheiten der möglichen Bebauung regeln als auch die aus der Grünordnung resultierenden Forderungen und Ergebnisse darlegen.

Im Einzelnen sind dies:

1. Wohnbebauung mit sechs Einfamilienhäusern mit je einer Wohnung und einer Ferienwohnung. Die maximale Größe der Wohnhäuser beträgt 150 m².

2. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.

3. Auf den nach der Mecklenburg - Vorpommernschen Garagenverordnung (GarVo) § 2 (1) erforderlichen Stauraum von 3 m vor überdeckten Stellplätzen wird für alle Stellplätze dieser Art verzichtet, da die erforderliche Einsehbarkeit auf die öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet ist.

4. Als Dachform ist ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit 45 ° Neigung zulässig. Als Firsthöhe wird 9 m über Oberkante Gelände festgelegt. Dachgaupen sind außer im Spitzbodenbereich zulässig. Wintergärten sind nicht zulässig. Carports sind auf dem Grundstück in einer Größe von maximal 18 m² erlaubt. Nebengelasse sind als Einzelobjekte sowie auch als miteinander verbundene Nebengebäude in der Grenzbebauung zulässig und dienen nur der Kleintierhaltung, als Garage, Geräteschuppen oder Kleinwerkstatt. Mehr als ein Nebengelaß in der Größe von maximal 20 m² ist nicht zulässig. Für Nebengelasse und Carport ist neben Sattel- und Krüppelwalmdach auch ein Pultdach zulässig.

5. 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 mindestens 2 cm betragen. Die Tragschicht ist aus einem Material herzustellen, das ein Versickern von Regenwasser ermöglicht.

Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück zu versickern.

Auf den Grundstücksflächen sind mindestens 35 % gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

6. Grundstückseinfriedungen sind als Hecke bzw. begrünte Maschendraht- oder Holzzäune auszuführen. Die Bepflanzung hat mindestens 4 m von der Straßenflucht zu erfolgen. Die Verwendung von Mauern ist, mit Ausnahme des unmittelbaren Sichtschutzes an Terrassen, auf eine Höhe von 0,50 m zu beschränken.

7. Zum Stillgewässer sind 30 m Abstand einzuhalten.

Die folgenden textlichen Festsetzungen resultieren aus der Grünordnung.

8. Das Grundstück ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² überbaute Fläche sind 2 Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Werden Carports auf dem Grundstück vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.

9. Bei allen festgesetzten Pflanzgeboten hat die Verwendung ortstypischer Pflanzen aus der beigefügten Artenliste zu erfolgen.

Gemäß DIN 18915 ist folgende Qualität der Gehölze einzuhalten:

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2x verpflanzt, 150 - 200 cm, 15 - 30 %

Sträucher verpflanzt, 3 Triebe, 100 - 150 cm, 70 - 85 %

Pflanzdichte 1 Gehölz je 2 m²

10. In der privaten Grünfläche sind standortgerechte Bäume oder entsprechende Sträucher zu pflanzen.

11. Im Vorgartenbereich sind entsprechend der Pflanzliste ortstypische Laub-Ziersträucher zu verwenden. Koniferen sind nicht erlaubt. Die Bepflanzung der Privatgärten über das Pflanzgebot hinaus ist individuell zu gestalten.

3. Auswirkungen

Aus der bisherigen Nutzung des Geländes ergeben sich bisher keine sozial unverträglichen Folgen.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen den Vorhabensträgern und der Gemeinde Lütow wird die Kostenübernahme für öffentliche Einrichtungen und Erschließungsmaßnahmen bestimmt. Dieser Vertrag ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für den Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt werden Maßnahmen erforderlich, die sich als Kosten aus den Pflanz- und Erhaltungsgeboten für den Einzelnen bzw. alle Anwohner niederschlagen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Es muß durch die Anwohner eine vertragliche Regelung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vereinbart werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung INSEL USEDOM durch eine zentrale Trinkwasserleitung gesichert.

Die Löschwasserentnahme ist über einen Unterflurhydranten an der Trinkwasserleitung kurzzeitig möglich.

Danach ist das Löschwasser aus dem Achterwasser zu entnehmen.

Lütow, 01.07.1997 a. BuR



Pflanzenliste

Bäume

Schwarz - Erle
Berg - Ahorn
Spitz - Ahorn
Rot - Buche
Winter - Linde
Stiel - Eiche
Echte Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere
Eberesche
Eingrifflicher Weißdorn
Zweigrifflicher Weißdorn

Alnus glutinosa
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fagus sylvatica
Tilia cordata
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Sorbus aucuparia
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata

Stäucher

Haselnuß
Kübler - Weide
Sal - Weide
Grau - Weide
Ohr - Weide
Silber - Weide
Roter Hartriegel
Kornel - Kirsche
Purgier - Kreuzdorn
Hundsrose
Heckenrose
Sanddorn
Liguster

Corylus avellana
Salix smithiana
Salix capraea
Salix cinerea
Salix aurita
Salix alba
Cornus sanguinea
Cornus mas
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Rosa corymbifera
Hippophae rhamnoides
Ligustrum vulgare

Die Einbindung der zu errichtenden Anlage in die Landschaft hat durch einen max. 3 m breiten Grüngürtel zu erfolgen.

In diesem Grüngürtel hat das Verhältnis Baum : Strauch 30 : 70 zu betragen. Die Bäume sind als Baumgruppen von 2 - 3 oder 5 - 7 Stück abwechselnd in die Strauchbepflanzung einzuordnen.

Als Obstarten sollten Äpfel, Birnen und Schattenmorellen Verwendung finden.

Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl

Haus

$$10,00 \times 15,00 = 150,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sechs Häuser gesamt:} \quad 150,00 \text{ m}^2 \times 6 = \quad 900,00 \text{ m}^2$$

Nebengelaß

$$4,00 \times 5,00 = 20,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Sechs Nebengelasse:} \quad 20,00 \text{ m}^2 \times 6 = \quad 120,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Für das Grundstück ergibt sich insgesamt:} \quad 1.020,00 \text{ m}^2$$

Bei einem Wohnbauland von $12.285,00 \text{ m}^2$ ergeben sich für ein Vollgeschoß und
ausgebautem Dachgeschoß:

$$\text{GRZ} \quad \frac{1.020,00 \text{ m}^2}{12.285,00 \text{ m}^2} \quad 0,08$$

$$\text{GFZ} \quad \text{GRZ} \times \text{Anzahl der Vollgeschosse} \quad 0,12$$