

Begründung zum
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 1/ 1995

“Wohnbebauung Cambs, ehemalige Gutsanlage”
der Gemeinde Cambs.

Aufstellungsbeschluß: 9. Januar 1995

Vorhabenträger: Kristensen und Partner Baugesellschaft mbH & Co KG

Verfasser: **ØA-plan**
Beratendes Architektenbüro
Görrieser Weg 20
D - 19061 Schwerin

Nord Consult
Rådgivende ingeniørvirksomhed A/S
Zweigniederlassung Schwerin
Görrieser Weg 20
D - 19061 Schwerin

Stand: 27. Februar 1995

Inhalt:

1. Allgemeine Grundlagen
2. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes
3. Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung
4. Planungsabsicht
5. Verkehrserschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Öffentliche Einrichtungen
8. Sozialplanung
9. Immissionsschutz
10. Altlasten
11. Grün- und Freiraumplanung
12. Kosten

1.0 Allgemeine Grundlagen

Lage des Gebietes ist in Mecklenburg - Vorpommern, Kreis Parchim, Ort Cambs, Flurstück 2/3.
Die Firma Kristensen und Partner Baugesellschaft mbH & Co KG beabsichtigt auf den Grundstücke, Wohnungsbebauung auszuführen.
Die Grundstücken liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist deshalb eine Voraussetzung für das Wohnungsbauvorhaben.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.
Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich, da es einen großen Bedarf an Wohnraum gibt .

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3.0 Einfügung in die überörtliche und örtliche Planung

Neben der Festlegung des Inhaltes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keine besonderen Festsetzungen erforderlich.

4.0 Planungsabsicht

Die überbaubaren Grundstückflächen wird in offener Bauweise erstellt.
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig.
Die Wohnungen werden zeitgemäß und modern gestaltet, aber angepasst an die bauliche Gestaltung des Dorfgebietes.
Die Hauptstruktur der Bebauung ist durch einige durchgehende Linien und Achsen aufgebaut, wie zum Beispiel eine Parkanlage und die Umgebungen eines grösseren Gutes.
Die jetzige Allee und das Rundell beim Haupteingang des Gutsgebäudes bilden, mit den runden Formen eine Ideegrundlage in neuer Struktur.
Von der Mitte des Gebietes am Wohnungsweg und vom Gutshaus hat man Aussicht über eine grüne Fläche.

Die Außenfassadengestaltung kann sowohl in rotem Verblendmauerwerk, Putz, Glas und Holz ausgeführt werden.
Die Dachkonstruktion wird als Satteldachkonstruktion mit Dachziegel ausgeführt.

Es werden, soweit vorhanden, ausschließlich Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwendet, die als umweltverträglich bezeichnet werden, die den Naturhaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen.

5.0 Verkehrserschließung

Der Anschluß des Wohngebietes wird über eine Ein- und Ausfahrt erfolgen.
Im Zusammenhang mit einer zukünftigen Verlegung der Schweriner Straße (B 104) soll eine weitere Ein- und Ausfahrtmöglichkeit im Bereich der Schweriner Straße geschaffen werden.
Die privaten Verkehrsflächen werden über eine Hauptzufahrt und Stichstraßen abgewickelt.
Keine Parkmöglichkeiten auf dem Hauptzufahrtsweg.
Die Wege werden mit Betonsickerpflaster belegt.
Die Hauptrundelle dienen weiterhin als Tempo dämpfer.
Die Rundelle am Ende des Stichweges dienen als Wendepplatz. In der Mitte sind extra Parkplätze für Besucher und die Rundelle können zugleich als Treffpunkt dienen.

6.0 Ver- und Entsorgung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan muß in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen werden.
Das heißt: Wasserversorgung, Wärmeversorgung (Erdgas), Schmutzentsorgung, Regenwasserentsorgung, Stromversorgung und Müllentsorgung.
Es wird beabsichtigt die Regenwasserentsorgung zum Lütt -See zu führen.

7.0 Öffentliche Einrichtungen

Keine öffentlichen Einrichtungen sind vorgesehen.

8.0 Sozialplanung

Keine besondere Sozialplanung ist vorgesehen.

9.0 Immissionsschutz

Die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des Gesetzes der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das Plangebiet wird westlich von der B 104 tangiert. Da Schallimmission zu erwarten ist, werden aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu diesem Zweck wird der B 104 entlang eine Lärmschutzwand errichtet.

10.0 Altlasten

Es gibt Altlasten vgl. beigelegte "Orientierende Altlastenerkundung".
Der ölverschmutzte Boden, (ca 400 m³) wird abgetragen und verfüllt.

11.0 Grün- und Freiraumplanung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird laut beigelegtem Grünordnungsplan eingearbeitet.

Für Pflanzungen werden standortgerechte Gehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation verwendet.

Der Wege entlang werden beidseitig Bäume gepflanzt, um die Alleewirkung zu verdeutlichen und das Straßenbegleitgrün wird als extensive Rasenfläche angelegt.

Übrige Einrichtung nach der Planzeichnung mit Rasenfreiräumen und Fußwegen.

12.0 Kosten

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten der Planung und Durchführung einschließlich der inneren Erschließung.

Folgende Gutachten sind beigelegt:

- A. **Bewertung der Betriebsanlage, Grundstück, Gebäude u. bauliche Anlagen.** (August 1992)
Bernhard C. Sohst, Freischaffender Architekt
Kieler Straße 86
24119 Kronshagen
- B. **Orientierende Altlastenerkundung.** (Februar 1995)
Baugrund- und Umweltberatung GmbH
Hagenower Straße 73
19061 Schwerin
- C. **Baugrund - und Gründungsverhältnis** (Februar 1995)
Gremzow, Schlegel & Partner
Baugrundbegutachtung
Hagenower Straße 73
19061 Schwerin
- D. **Grünordnungsplan**



Oppl

Cambs, d. 5.10.95