

Begründung zur
1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 7
" Borgwall "
der Stadt Krakow am See



20. Juni 2005



20. Juni 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Stand und Art des Planverfahrens
2. Anlaß der Änderungen
3. Geltungsbereich der Änderungen
4. Erläuterung der einzelnen Änderungen
 - 4.1. Flurstück 318
 - 4.2. Flurstück 317/4
 - 4.3. Flurstück 313/22
5. Waldabstand

1. Stand und Art des Planverfahrens

Der Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 7 "Wadehäng/Borgwall" wurde am 27.05.1997 gefaßt. Zur besseren Handhabung des Planes wurde später vorgeschlagen, das ursprünglich ca. 9 ha große Plangebiet "Borgwall/Wadehäng" zu teilen. Die Stadtvertretung hat am 29.3.99 diese Teilung beschlossen und für den weitergeführten Teil die Bezeichnung "Borgwall" festgelegt. Die Plangebietsgröße beträgt jetzt ca. 4,9 ha. Die Genehmigung des B-Plans wurde am 08.06.2002 im Krakower Seen-Kurier veröffentlicht, der B-Plan ist somit in Kraft getreten.

Im August 2002 wurde das Verfahren für eine 1. Änderung des B-Plans begonnen. Vorrangiges Ziel dieser Änderung war die Umwandlung eines bisherigen Sondergebiets Ferienhäuser in ein Reines Wohngebiet im nördlichen Teil des Plangebiets. Von mehreren Behörden wurde mitgeteilt, dass diese Änderung nicht genehmigungsfähig sei. Das Verfahren wurde nicht weiter betrieben. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum gegenwärtigen Änderungsverfahren wurde der Beschluss Nr. 35/2002 zur damaligen 1. Änderung aufgehoben.

Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Anlaß der Änderungen

Drei Grundstückseigentümer brachten Anregungen zur besseren Ausnutzung ihrer Grundstücke ein. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans waren die Projekte noch nicht bekannt.

3. Geltungsbereich der Änderungen

Die inhaltlichen Änderungen betreffen ausschließlich die Flurstücke 318, 317/4 und 313/22. Da ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 318 definiert wird, wird das vorhandene Leitungsrecht auf den Flurstücken 318 bis 324/2 zur Unterscheidung mit einem „L“ gekennzeichnet. Die Planzeichenerklärung und TF 7 werden entsprechend überarbeitet.



20. Juni 2005

4. Erläuterung der einzelnen Änderungen

4.1. Flurstück 318

Bisher waren auf diesem Flurstück zwei Baufelder mit einer Fläche von 150 m² und 172 m² ausgewiesen. Diese Ausweisung wurde vorgenommen, um diese beiden Baufelder über die nördlich und südlich angrenzenden Gemeindestraßen zu erschließen. Das jetzt gewünschte dritte Baufeld soll über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der südlichen Straße erschlossen werden. Wegen der Schmutzwasserkanalisation wird dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis an die neu zu bildende nördlichste Parzelle herangeführt.

Bei der damaligen Ausweisung ergab sich bei einer Grundstücksgröße von 2.276 m² eine theoretische GRZ von 0,14.

Nach der 1. Änderung haben die 3 Baufelder jeweils eine Größe von ca. 150 m², also insgesamt 450 m². Danach errechnet sich eine theoretische GRZ von 0,20, dies liegt innerhalb der Größenordnung der benachbarten Grundstücke.

Die Baufelder wurden geringfügig größer als 150 m² ausgelegt, zusätzlich wurde die maximale Grundfläche mit exakt 150 m² definiert. Der Bauherr kann somit die Gebäude im Rahmen der Baugrenzen flexibel positionieren, andererseits die in diesem Bereich festgelegten 150 m² für die Hauptnutzung nicht überschreiten.

Zu den Nachbargrundstücken soll ein Grenzabstand von 3 m eingehalten werden.

4.2. Flurstück 317/4

Der Grundstückseigentümer plant die Errichtung eines Wintergartens. Das vorhandene Baufeld ist dazu nicht ausreichend. Es ist eine Erweiterung des Baufeldes von bisher 100 m² auf 110 m² insgesamt vorgesehen. Die neue Größe unterscheidet sich nur unwesentlich von der bisherigen. Zudem befindet sich dieses Grundstück nahe des östlichen Teils des reinen Wohngebiets. Dort waren bei damaliger Planabfassung in der Regel 150 m² Grundfläche maßgebend (alte Begründung Pkt. 7.2.). Das Argument des vorhandenen dichten Baumbestandes ist zur Begründung der 100 m² Grundfläche für dieses konkrete Grundstück nicht zutreffend.



20. Juni 2005

4.3. Flurstück 313/22

Die vorgesehene Änderung dient einer anderen räumlichen Anordnung und der Vergrößerung des im B-Plan festgesetzten Baufeldes. Ursache für diese Änderung ist die geplante Errichtung eines Wintergartens.

Die Fläche des Baufeldes wird von 100 m² auf 126 m² vergrößert. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 580 m² einer Erhöhung der theoretischen GRZ von 0,17 auf 0,22. Auch dieser Wert wurde in der Nachbarschaft bereits erreicht und somit fügt sich dieses Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

5. Waldabstand

Da sich die unter 4.1. und 4.3. beschriebenen Änderungen in unmittelbarer Nähe des Waldes befinden wurden umfangreiche Abstimmungen mit dem Forstamt Güstrow durchgeführt. Im Ergebnis dieser Beratungen wurden die Planungen verändert und somit für beide Projekte tragfähige Kompromisse gefunden.

Krakow am See, im 03.08. 2005

R u h n a u, Stellv. Bürgermeister