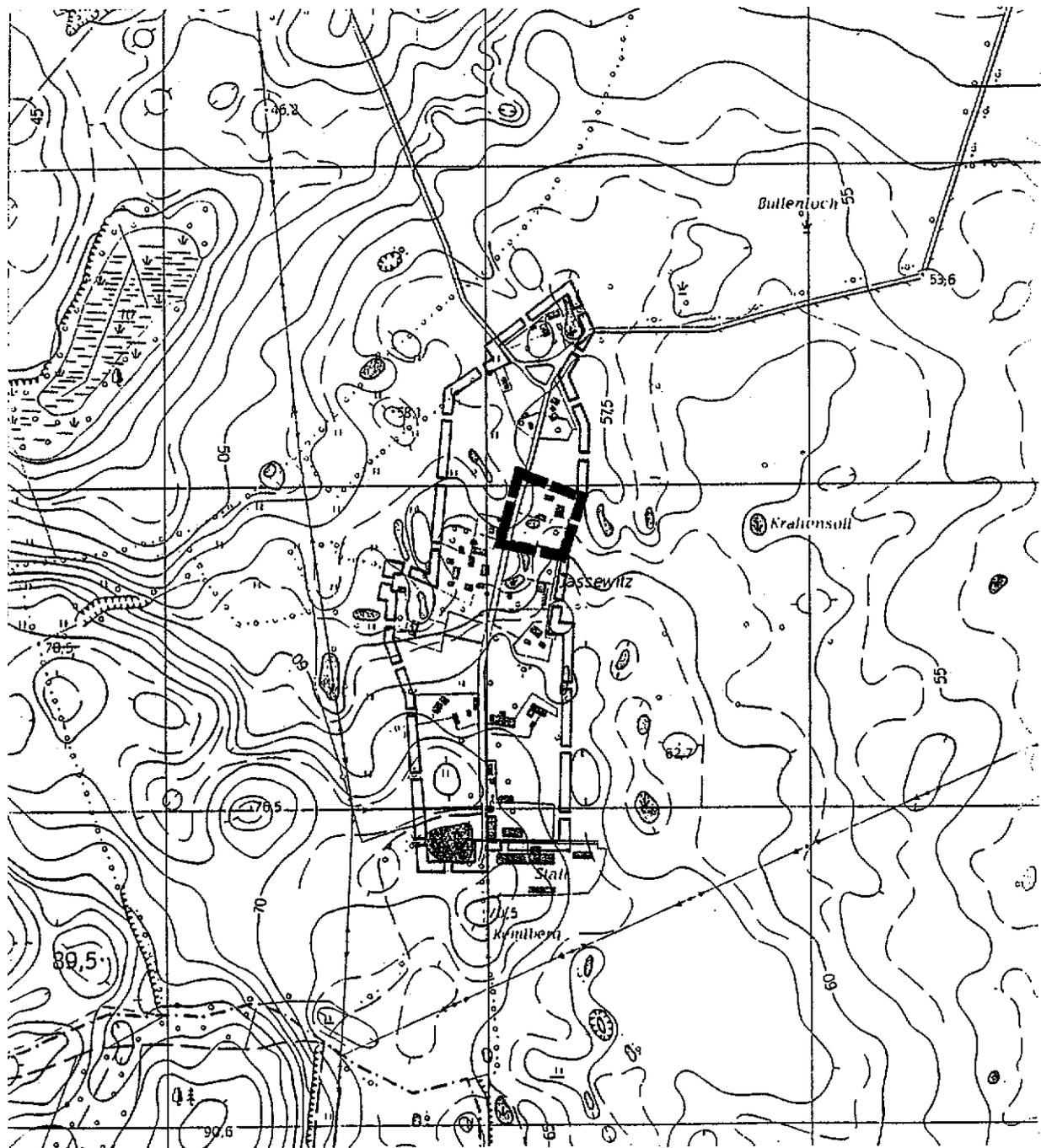


GEMEINDE GRAMKOW



2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Begründung

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1. Bisherige Planungen

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Alt Jassewitz" wurde von der Gemeinde Gramkow im Juli 1993 beschlossen. Im September 1996 faßte die Gemeindevertretung den Beschluß über die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung war die Schaffung eines zusätzlichen bebaubaren Grundstücks im südlichen Teil des Bebauungsplanes. Bis auf die Aufnahme des zusätzlichen Grundstücks wurden die Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 durch die 1. vereinfachte Änderung nicht verändert.

1.2. Anlaß und Ziel der Planaufstellung zur 2. vereinfachten Änderung

Bei der Umsetzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 wurde deutlich, daß sich der Geltungsbereich der Satzung und die Abgrenzung von Baugebieten zu den sonstigen Flächenfestsetzungen teilweise nicht an vorhandenen Flurstücksgrenzen orientiert. Ursache dieser Unschärfe ist die Ungenauigkeit der Flurkarten, die zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung standen. Daß diese Abweichungen ungewollt waren, kann anhand der Darstellungen im Bereich der hier vorgestellten 2. vereinfachten Änderung nachvollzogen werden. So ist die Fläche des Flurstücks 3/6 weitestgehend als Dörfliches Mischgebiet überplant, im Bereich der nördlichen Grenze wurde jedoch ein Streifen mit einer mittleren Breite von 5 m als landwirtschaftliche Nutzfläche definiert. Auf dem Flurstück 3/6 wird keine Landwirtschaft betrieben, diese Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf das benachbarte Flurstück 3/7. Auf dem Flurstück 3/6 soll Bau-recht für die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses geschaffen werden. Die Umsetzung dieses Vorhabens würde jedoch genau an der fehlenden Dörflichen Mischgebietsfläche scheitern.

Weiterhin ist die Lage der vorhandenen baulichen Anlagen unpräzise angegeben. Bei Übernahme der korrekten Lagebeschreibungen in die Darstellung des Bebauungsplanes würden diese Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Gerade dies ist jedoch nicht beabsichtigt.

Weiterhin wurden in der Vergangenheit Grundstücksteilungen vorgenommen, die dazu führten, daß die festgesetzten Baugrenzen in diesem Bereich keine sinnvolle Nutzung der Baugrundstücke zulassen. Daher sollen in einem zweiten Schritt die Baugrenzen den neuen Gegebenheiten angepaßt werden. Dabei wird jedoch an den Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl keine Änderung vorgenommen.

Abschließend soll in der Satzung über die 2. vereinfachte Änderung die Zufahrt zu dem in zweiter Reihe liegenden Wohnhaus neu geregelt werden. Mit dem Instrument der Grenzverschiebung soll der Weg um rd. 7,0 m in Richtung Süden verschoben werden. Mittels dieser Verschiebung und durch den Flächengewinn im Norden durch die Behebung der planerischen Unschärfe wird die für die Errichtung eines Wohnhauses östlich der Dorfstraße geeignete Fläche auch planungsrechtlich gesichert.

2. Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Gramkow enthält die dem Bebauungsplan Nr. 1 sowie die der 2. vereinfachten Änderung entsprechenden Ausweisung als Dörfliches Mischgebiet.

Die Gemeinde Gramkow erarbeitet zur Zeit die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Ortsteil Alt Jassewitz ist jedoch nicht Gegenstand dieser Änderung, so daß für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der rechtskräftige Flächennutzungsplan zugrunde zu legen ist.

Bei der vorliegenden Planänderung werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung sowie die städtebauliche Konzeption nicht verändert, so daß ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Die Gemeinde beabsichtigt, durch die hier vorgestellte Planänderung dem Flurstückseigentümer die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohngebäudes zu eröffnen sowie die Unschärfen des Ursprungsplanes zu beheben. Durch diese Änderung wird der Charakter des Baugebietes nicht wesentlich geändert.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 2. vereinfachten Änderung dienten die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 1995 sowie die Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Alt Jassewitz im Maßstab 1:2500 des Katasteramtes des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand März 1999.

3. Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung

Grundsätzlich gelten für das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung die gleichen Festsetzungen wie für den Ursprungsplan. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung werden die Baugrenzen östlich der Dorfstraße aufgrund der vorgenommenen Grundstücksteilungen geringfügig geändert. Damit wird die beabsichtigte, aber aufgrund der derzeitigen Baugrenzen erschwerte Bebauung gesichert.

Weiterhin wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Satzungsgebietes der 2. vereinfachten Änderung an die realen Flurstücksgrenzen angepaßt. Dies führt dazu, daß die nördliche und östliche Grenze des Dörflichen Mischgebietes um rd. 5,0 m bis 7,0 m in nördliche bzw. östliche Richtung verschoben wird. Damit werden die unbeabsichtigten Ungenauigkeiten des Ursprungsplans behoben.

Innerhalb des Geltungsbereiches der hier behandelten Satzung wird entlang der Zuwegung zu dem in zweiter Reihe liegenden Wohnhaus aus städtebaulichen Gründen ein Anpflanzgebot nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB ist nicht erforderlich, da mit der vereinfachten Änderung kein ausgleichspflichtiger Eingriff vorbereitet wird.

4. Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung des Plangebietes weicht gegenüber dem Ursprungsplan nicht ab. Daher sind weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Dorfstraße gesichert. Lediglich die private innere Erschließung auf dem Flurstück 3/6 wird durch die geringfügige Verschiebung der vorhandenen Zuwegung geändert. Diese geringfügige Änderung hat jedoch keine wesentliche Auswirkung auf die Anbindung an die Dorfstraße.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Aus dem Inhalt der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergibt sich, daß sich die für die Eingriffsbewertung sowie für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bedeutsamen Parameter gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert haben. Daher sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den gesamten Bebauungsplan Nr. 1 erfolgte im Ursprungsplan. Die dort getroffenen Aussagen gelten uneingeschränkt auch für das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

6. Abwasser- und Abfallentsorgung

Da die Erschließung der Grundstücke mit einer zentralen Abwasserkanalisation nicht erwartet wird, ist eine umweltverträgliche Übergangslösung zu finden. Für eine längerfristige Einzellösung zur Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen ist eine biologische Reinigungsstufe zu fordern. Das so gereinigte Abwasser kann dann der Binnenvorflut zugeführt werden.

Wird das geklärte Abwasser in den Untergrund versickert, ist gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes und § 8 des Landeswassergesetzes eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlußpflichtigen bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundstückszufahrt zu dem in zweiter Reihe liegenden Wohnhaus geändert. Diese Änderung wird durch die Verschiebung der südlichen Grenze des Flurstücks 3/6 erforderlich. Das von

der Änderung betroffene Flurstück 3/2 sowie das Flurstück 3/6 befinden sich in der Hand eines Eigentümers.

7. Planungskosten

Die Kosten der Planänderung werden von dem Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke getragen. Zu diesem Zweck schließt die Gemeinde mit dem Flächeneigentümer einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten. Der Gemeinde Gramkow entstehen keine Kosten.

Gemeinde Gramkow, den 20.9.1999


Der Bürgermeister



03.01.00