



Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gramkow

Begründung

1. Allgemeines

1.1. Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Hohen Wieschendorf, unmittelbar an der Wismarbucht in der Gemeinde Gramkow und umfaßt neben dem Anleger und dem benachbarten Strandbereich einen teilweise befestigten Parkplatz sowie eine Grünfläche, auf der ebenfalls Versiegelungen in Form von Betonfahrspuren existieren. Die Entfernung zur Ortslage Hohen Wieschendorf beträgt ca. 1 km. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich das Hohen Wieschendorfer Huk landzungenartig in die Ostsee, gegenüber liegt in nordöstlicher Richtung die Insel Poel.

Das Gebiet innerhalb des 9,3 ha umfassenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist derzeit einer nahezu ausschließlichen Freizeitnutzung unterzogen. Diese gliedert sich innerhalb des Gebietes weiter auf. Allgemein kann festgestellt werden, daß das gesamte Gebiet der einheimischen Bevölkerung, Touristen sowie Besuchern des benachbarten Golfplatzes als Ort für wassergebundene Freizeitaktivitäten dient. Der Strandabschnitt ist zentraler Aufenthaltsort der Erholungssuchenden. Räumlich wie funktional vorgelagert ist der derzeitige Parkplatz, der zugleich auch Standort für eine Reihe von mobilen Versorgungseinrichtungen ist. Die westliche Parkplatzenerweiterung, die im wesentlichen als brachliegende Wiese zu charakterisieren ist, dient nur bei besonders starkem Besucherandrang als Stellfläche für PKW und Wohnmobile. Während der Hauptparkplatz eine umlaufende, asphaltierte innere Erschließung aufweist, sind in der Parkplatzenerweiterungsfläche lediglich im östlichen Teil Rudimente von Betonfahrspuren festzustellen. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Ortslage Hohen Wieschendorf kann davon ausgegangen werden, daß nahezu alle Besucher die Anlage mit Fahrzeugen ansteuern.

Obwohl weitgehend funktionslos, besitzt der Anleger eine gebietscharakterisierende Bedeutung. Auf einer Länge von rd. 180 m und einer Breite von rd. 30 m schiebt sich der massive Betonbaukörper in die Wismarbucht. Der etwa 4 m aus dem Wasser ragende Anleger weist starke Schäden sowohl an den seitlichen Spundwänden als auch an der betonierten Oberfläche auf. Unterstützt wird dieser Eindruck von einem ruinengleichen Gebäude, das sich am Fuße des Anlegers befindet.

Das Plangebiet ist von einer flachen Topographie geprägt, umgeben von weiten Wiesenflächen und einem großflächigen Golfplatzgelände, das weite Teile der Landzunge einnimmt. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg ausgewiesenen Fremdenverkehrsschwerpunktraumes "Boltenhagen-Klütz-Gramkow".

Das Areal des Bebauungsplanes befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Gemeinde sind die damit verbundenen besonderen Probleme der Raumordnung bewußt. Insbesondere die latent vorhandene Gefahr einer Landschaftszersiedlung wird von der Gemeinde mit besonderem Augenmerk verfolgt. Während es für die Errichtung eines Sportboothafens aus naheliegenden Gründen keine Standortalternative gibt, sind für die Errichtung der Appartementanlage mögliche Standortalternativen durch die Gemeinde sowie durch den Investor geprüft worden. Mit dem Ziel der Angliederung an die bebaute Ortslage in Hohen Wieschendorf wurden mit dem Betreiber des Golfplatzes und des Golfhotels eingehende Verhandlungen über Flächenankäufe geführt. Diese Verhandlungen scheiterten aufgrund mangelnder Verfügbarkeit freier Flächen, da der Betreiber des Golfplatzes mittelfristig seine Flächen für eigene Investitionen benötigt.

Da die Flächenverfügbarkeit aufgrund gegebener Eigentumsverhältnisse lediglich bei dem gewählten Standort unproblematisch ist, unterstützt die Gemeinde Gramkow die Absicht, Sportboothafen und Appartementanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu errichten.

Die Notwendigkeit zu dieser Vorgehensweise ergibt sich weiterhin aus dem Umstand, daß eine größere räumliche Trennung von Sportboothafen und Appartementanlage das Gesamtkonzept scheitern lassen würde. Der in diesem Fall gesprengte funktionale Zusammenhang zwischen den beiden Einrichtungen würde die wirtschaftliche Befreiung der Gesamtanlage unmöglich machen.

Aufgrund eingehender Auseinandersetzungen mit den gen. Problemen kommt die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung zum Ergebnis, daß die mit diesem Vorhaben verbundenen Anstoßfunktionen für den Aufbau einer Tourismusinfrastruktur in Verbindung mit der Umnutzung bzw. Wiederherstellung des Anlegers ein stärkeres Gewicht besitzen als die sicherlich gewichtigen Bedenken des Naturschutzes und der Raumordnung.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

In dem strukturschwachen Gebiet nordwestlich der Stadt Wismar soll auf einem Gelände, das seit Jahren von einer wassergebundenen Freizeitnutzung geprägt ist, ein moderner Yachthafen in Verbindung mit einer Ferienhausanlage entstehen. Vorhabenbegleitende Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Sanitäranlagen, Restaurant oder Vereinsräume sollen auf dem Anleger entstehen.

Im einzelnen ist die Errichtung eines Yachthafens mit 90 - 100 Liegeplätzen, einer Ferienhausanlage mit max. 100 Wohneinheiten, eines zentralen Parkplatzes für Tagesgäste sowie der o.g. Infrastruktureinrichtungen geplant.

Die Gestaltung der gesamten Anlage, d.h. sowohl die Gestaltung der Appartementanlage als auch die der Hafengebäude soll unter Aufnahme regionalspezifischer Architekturelemente und, soweit sinnvoll, in Korrespondenz zu bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft durchgeführt werden. Dabei ist darauf zu achten, daß das Gebäudeensemble aufgrund seiner exponierten Lage kein städtebaulicher Fremdkörper innerhalb des Gemeindegebietes wird. Dennoch soll eine Unverwechselbarkeit der Anlage die Attraktivität, die Identifikation der Anwohner mit der Anlage und damit die langfristige Existenz sichern.

Um dieses Ziel zu erreichen, berücksichtigt das hier vorgestellte Planungskonzept die seit langen Jahren vorhandene, derzeitige Nutzung des Strandbereiches. Wie bereits im Kapitel 1.1. dargelegt, handelt es sich bei dem Planbereich um eine Fläche, die sowohl von Anwohnern als auch von Touristen intensiv als wassergebundenes Erholungsgebiet genutzt wird.

Daher wird der Parkplatz als öffentliche und damit für jedermann zugängliche Parkfläche definiert, deren öffentlicher Charakter auch durch eine private Bewirtschaftung nicht eingeschränkt wird. Weiterhin wird der freie und kostenlose Zugang zum Strand durch die Sicherung der vorhandenen öffentlichen Dünenquerung garantiert. In der Praxis werden weitere Zugänge zum Strandbereich existieren, deren Festlegung aber entweder aus planungsrechtlichen Gründen oder aus Gründen der Geltungsbereichsgrenzen (Zugänge liegen außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen) nicht möglich ist.

2. Bisherige Rechtsverhältnisse und raumordnerische Einordnung

Die Gemeinde Gramkow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Standort der vorliegenden Planung befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, damit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der F-Plan weist das hier vorgestellte Plangebiet als Sondergebiet (gem. § 10 BauNVO) für Touristik und Erholung "Sportboothafen" aus. Das jetzt verfolgte Vorhaben erfordert jedoch eine weitergehende Differenzierung dieser Darstellung. Darüber hinaus wird im Gegensatz zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan das Gebiet des Sportboothafens auf den Bereich südlich des Anlegers begrenzt und weiterhin ein Flächentausch von Parkplatz und Sonderbaugelände vorgenommen. Der Bebauungsplan erfordert damit eine Änderung des Flächennutzungsplanes, da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die Gemeinde Gramkow kommt dieser planerischen Notwendigkeit mit der Aufstellung der 5. Änderung des F-Planes nach. Sie ändert damit den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) vom 9.12.1996 bestimmt innerhalb seines Geltungsbereiches Räume für Fremdenverkehr und Naherholung. Diese Gebiete werden weitergehend differenziert nach Fremdenverkehrsschwerpunkträumen und Fremdenverkehrsentwicklungsräumen. Das gesamte Gemeindegebiet Gramkow befindet sich innerhalb eines Fremdenverkehrsraumes, wobei das Gebiet nördlich der Landesstraße Wismar - Klütz zum Fremdenverkehrsschwerpunktraum Boltenhagen-Klütz-Gramkow und das Gebiet südlich der gen. Straße zum Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nordwestmecklenburgische Küste gehört. Die Gemeinde begrüßt diese Aussagen des RROP und ist bestrebt, den Tourismus in der Gemeinde Gramkow im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu fördern.

Das hier dargestellte Planvorhaben erfüllt in besonderer Weise die Anforderungen, die das RROP an Schwerpunkträume stellt. Das Vorhaben erweitert qualitativ und quantitativ das touristische Angebot in der Gemeinde und verfolgt gemeinsam mit dem direkt benachbarten Golfplatz und dem Golfhotel das Ziel, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und eine möglichst ganzjährige Auslastung zu erzielen. Dabei wird in besonderer Weise dem Anspruch des RROP entsprochen, der Rekonstruktion und dem Ersatzneubau stillgelegter Anlagen den Vorrang einzuräumen.

Die dem landseitigen Teil des Bebauungsplanes vorgelagerte Wasserfläche gehört derzeit nicht zum Gemeindegebiet Gramkow. Die Gemeinde hat jedoch frühzeitig einen Antrag auf Inkommunalisierung der betreffenden Fläche gestellt. Es kann daher vorausgesetzt werden, daß zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das entsprechende Verfahren abgeschlossen ist und das Gebiet des Bebauungsplanes vollständig zum Territorium der Gemeinde Gramkow gehört.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugebiete werden als Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO "Appartementanlage" und § 11 BauNVO "Sportboothafen" festgesetzt. Die Appartementanlage sowie der Sportboothafen einschl. der Stegbebauung sind dabei als Teil der Gesamtanlage zu verstehen, sind jedoch planungsrechtlich eigenständige Gebiete. Das Konzept der Gesamtanlage geht davon aus, daß eine ausreichende Betten- und Versorgungskapazität im Zusammenhang mit der Zahl der Bootsliègeplätze geschaffen wird. Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz erfolgt im Bereich der Appartementanlage durch eine private innere Er-

schließung mit Anbindung an die Verbindungsstraße zwischen der Ortslage Hohen Wieschendorf und dem Anleger. Der dargestellte öffentliche Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhält ebenfalls eine Anbindung an die erwähnte Verbindungsstraße.

Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches gelegene Appartementanlage soll als gestalterisch geschlossenes Ensemble errichtet werden. Für das Sondergebiet der Appartementanlage wird festgesetzt, daß max. 25 Einzelhäuser oder Doppelhaushälften zulässig sind. Zulässig sind neben Ferienhäusern Wohnungen für den Betriebsleiter sowie für Angestellte des Betriebes. Weiterhin gilt als Höchstmaß die Errichtung von einem Vollgeschoß. Für die Errichtung der gesamten Hauptgebäude steht eine maximale Grundfläche von 3.900 m² zur Verfügung. Der Ausbau des Daches ist zulässig. Für die Traufhöhe wird als Höchstmaß 3,80 m, für die Firsthöhe 8,90 m festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 30°-50°.

Die Bebauung des Sondergebietes nach § 11 BauNVO "Sportboothafen" gliedert sich in drei unterschiedliche Einheiten. Es ist die Errichtung von Einkaufsmöglichkeiten und Verkaufsräumen für die Strandversorgung innerhalb eines Gebäudes am Anlegerfuß, eines Sanitärgebäudes, das dem Yachthafen angegliedert ist, in Höhe der Anleger-Mitte sowie eines Seglerrestaurantes, Räumen für einen Yachtclub und den Hafenmeister und technische Betriebsräume als Abschluß der Stegbebauung vorgesehen. Im Vergleich zum Entwurf der 1. Auslegung wurde die Bebauung auf dem Kopfteil des Anlegers ersatzlos gestrichen. Damit wird wesentlich den Anforderungen an den Schutz des Landschaftsbildes entsprochen.

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen werden für die genannte Bebauung des Anlegers folgende Maße der baulichen Nutzung festgelegt. Für die Bebauung des Fußteiles (Strandversorgung) wird unter Beachtung der Errichtung von höchstens zwei Vollgeschossen eine maximale Grundfläche von 450 m² festgelegt. Die Geschoßfläche beträgt dabei maximal 750 m². Weiterhin wird festgelegt, daß die maximal zulässige Traufhöhe 6,60 m, die maximal zulässige Firsthöhe 10,40 m beträgt. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 50°.

Für den folgenden Baukörper des Sanitärgebäudes wird eine maximale Grundfläche von 100 m² und die Errichtung nur eines Vollgeschosses festgelegt. Die zulässige Dachneigung wird auf 30°-50° festgelegt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 3,40 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 6,50 m festgesetzt.

Für den Baukörper des Gebäudes Seglerrestaurant, Yachtclub und Betriebsräume wird eine maximale Grundfläche von 340 m², eine Traufhöhe von 4,40 m und eine Firsthöhe von 8,00 m festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Geschoß begrenzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° - 50°.

3.2. Baugestalterische Festlegungen

Innerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

Aufgrund der besonderen Lage der Gebäude im Gelände soll ausdrücklich auf die Verwendung auffälliger Materialien bei der Gestaltung der Außenwände verzichtet werden. Zwecks Unterstreichung des aufgelockerten Erscheinungsbildes ist die Ausbildung der Außenwände als rotes/rotbraunes Sichtmauerwerk und als Holz- oder Sichtputzausbildung mit abweichender Farbwahl zulässig. Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer

sowie als Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung der Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer wird entsprechend der angestrebten Architektur auf 30° - 50° festgesetzt.

Für alle oberirdischen Behälter (Müllcontainer, Gas- oder Öltanks, Wertstoffbehälter) gilt allgemein, daß sie mit einer stabilen und dauerhaften Einhausung zu versehen sind. Diese ist darüber hinaus einzugrünen.

4. Grünordnung

Zur Ermittlung der für den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (d.h. insb. Bewertung des Bestandes, Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen) ist ein eigenständiger Grünordnungsplan erstellt worden. Grundlage für diesen Plan sind die Untersuchungsergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. § 1a Abs. 3 BauGB auf den von der Gemeinde bereitgestellten Teilflächen der Flurstücke 39/2 und 80, Flur 1, Gemarkung Hohen Wieschendorf. Die Darstellung und Beschreibung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt ebenfalls im Grünordnungsplan. Zur rechtlichen Absicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen wird zwischen der Gemeinde Gramkow und dem Eingriffsverursacher ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an die Verbindungsstraße von Hohen Wieschendorf zum Anleger. Diese rd. 1,0 km lange Straße durchquert die Ortslage Hohen Wieschendorf und verläuft nordöstlich zum Anleger. Das Gebiet der Appartementhausanlage erhält eine private innere Erschließung.

Die innere Erschließung des Sondergebietes "Appartementanlage" erfolgt durch eine 3,0 m breite Straße, die sich an definierten Stellen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen platzartig ausweitet.

Durch den Einbau von Sandfängen, Öl- und Benzinabscheidern können von der Parkplatzfläche ausgehende schädliche Umwelteinwirkungen wirksam unterbunden werden. Die zur Verfügung stehende Fläche des Parkplatzes läßt unter Berücksichtigung bestehender Rechtsvorschriften und möglicher Stellplatzoptimierung die Errichtung von rd. 220 Stellplätzen zu.

6. Technische Ver- und Entsorgung

6.1. Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung des Sondergebietes wird durch eine parallel zur Verbindungsstraße Hohen Wieschendorf - Anleger verlaufende Wasserleitung gesichert. Der Anschluß der Versorgungsleitung erfolgt an die Wasserversorgung der Ortslage Hohen Wieschendorf. Das Abwasserkonzept sieht eine Überleitung der anfallenden Abwassermengen mittels einer Abwasserdruckleitung nach Hohen Wieschendorf mit Anschluß an die örtliche Kanalisation vor.

6.2. Ableitung des Oberflächenwassers

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen wird durch entsprechende Leitungsnetze dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Bei Überschreiten eines definierten Wasserstandes innerhalb des Regenrückhaltebeckens wird das Oberflächenwasser mittels einer drucklosen Leitung über den Anleger geleitet und am Anlegerkopf der Vorflut zugeführt. Durch die Installation von Flutklappen wird bei Hochwasserständen ein Eindringen von Meerwasser und damit ein Überlaufen des Regenrückhaltebeckens verhindert.

Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Wasserqualität führen. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zu prüfen. Nachweislich nicht versickerungsfähiges oder nicht anderweitig verwendbares Niederschlagswasser ist entsprechend des o.g. Entwässerungskonzeptes der örtlichen Vorflut zuzuführen. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Einleitung in die Vorflut gesondert zu behandeln. Die Forderungen gemäß § 19 I des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 20 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 sind einzuhalten.

6.3. Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser zur Erstbrandbekämpfung ist nach Angaben des Zweckverbandes Wismar aus dem Trinkwassernetz möglich. Die zur eigentlichen Brandbekämpfung für den Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellende Löschwassermenge von 48 m³/h wird durch das Regenrückhaltebecken sichergestellt. Dazu werden innerhalb der privaten inneren Erschließung Saugstutzen zur Wasserentnahme angelegt.

6.4. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Hanseatische Energieversorgung AG sichergestellt.

6.5. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird nach Aufnahme des Betriebes von der Mecklenburgischen Recycling GmbH übernommen werden. Die ungehinderte Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge zu den Ferienhäusern ist aufgrund der Straßendimensionierung gesichert. Die Entsorgung der Gebäude und Einrichtungen der Anlegerbebauung erfolgt durch die Einrichtung eines Abfallsammelpunktes, der von der öffentlichen Verkehrsfläche ungehindert erreichbar ist.

6.6. Altlastenverdachtsflächen

Hinweise auf vorhandene Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen sind z.Z. nicht bekannt. Hinweise auf belasteten Bodenaushub unterliegen der Anzeigepflicht gemäß § 11 AbfG; der belastete Bodenaushub ist gemäß §§ 2 und 3 AbfG zu entsorgen. Für unbelasteten Boden besteht ein Verwertungsgebot. Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen, alle übrigen Chargen sind auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Anlagen zuzuleiten. Die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen richtet sich im übrigen nach der einschlägigen Gesetzgebung, insbesondere der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

6.7. Telekommunikation

Das Fernsprechnet der Telekom ist im Bereich Hohen Wieschendorf in ausreichender Dichte vorhanden. Ein Anschluß der geplanten Bebauung kann somit rechtzeitig hergestellt werden.

7. Wechselwirkungen mit der Umgebung

7.1. Hochwasserschutz

Ein Teil der Flächen nördlich und südlich der zum Anleger führenden Straße befindet sich im Überflutungsgefährdeten Bereich. Gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V beträgt der Bemessungshochwasserstand für die Wismar-Bucht 3,10 m über HN (rd. 3,20 m ü. NN). Wegen der vergleichbaren Lage ist es möglich, für Hohen Wieschendorf das Bemessungshochwasser (BHW) für Timmendorfer Strand/Poel mit 2,95 über HN (3,05 m ü. NN) anzusetzen. Die überflutungsgefährdete Niederungsfläche Hohen Wieschendorf erstreckt sich bei 70% des BHW bis ca. 200 m, bei 100 % des BHW bis ca. 310 m und bei 100 % BHW + 75 cm bis ca. 350 m landseits der Uferlinie.

Die Durchführung von Küstenschutzmaßnahmen seitens des Landes zur Sicherung der geplanten Ferienhausbebauung ist ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch Dritter auf Durchführung von bzw. Beteiligung an Hochwasserschutzmaßnahmen ist nicht ableitbar. Daraus ergibt sich, für die Ferienhausbebauung einen objektbezogenen Hochwasserschutz vorzusehen.

Im Bebauungsplan wird daher in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock, Abteilung Hochwasserschutz, festgesetzt, daß Fundamente so tief zu gründen sind, daß eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,50 m ü. HN festzulegen. In Höhe des Erdgeschosses ist ein Ringanker einzubauen. Die Gebäude müssen bis zu der Höhe von 3,50 m ü. HN eine Anböschung erhalten, die den Wellenauflauf kehren kann.

Die Räume unterhalb von 3,50 m ü. HN dürfen nur als Garagen, Müll- und Lagerräume genutzt werden und dürfen keine Fensteröffnungen oder Scheiben aufweisen. Die Türen bzw. Tore müssen flutsicher sein. Die Wände müssen so abgedichtet sein, daß kein Wasser eindringen kann.

7.2. Sonstiges

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes und dem Vorhandensein von lediglich einer Zufahrt ist mit Lärmimmissionen oberhalb von zulässigen Grenzwerten nicht zu rechnen. Eine Geruchsbelastung infolge von Tierhaltung in Ställen ist nicht gegeben.

Zu bestehenden Wechselwirkungen mit dem das Planvorhaben umgebenden Naturraum sei auf die ausführliche Diskussion in der Umweltverträglichkeitsstudie (Punkt 4.) verwiesen.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf Flächen, die außerhalb des Gemeindegebietes liegen. Die gesamte Wasserfläche liegt im Besitz der Bundesrepublik Deutschland und untersteht der Verwaltung des Was-

ser- und Schiffsamtes Lübeck. Die Gemeinde hat jedoch frühzeitig einen Antrag auf Inkommunalisierung der betreffenden Fläche gestellt. Es kann daher vorausgesetzt werden, daß zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das entsprechende Verfahren abgeschlossen ist und das Gebiet des Bebauungsplanes vollständig zum Territorium der Gemeinde Gramkow gehört.

9. Kosten für die Gemeinde

Sämtliche durch die Planung und das Vorhaben verursachten Kosten werden vom Investor, der SHH Grundstücksverwaltungs GmbH, 22085 Hamburg getragen.

10. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Falls durch das Vorhaben einer dieser Festpunkte gefährdet wird, ist rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

Gramkow, den 19.7.2006



(Knoblauch, Bürgermeister)

Jürgen Knoblauch

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz

Großschmiedestraße 23 D-23966 Wismar Tel. 0 38 41-20 00 46 Fax. 0 38 41-21 18 63