

B E G R Ü N D U N G

Nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBL. I S. 1189) zur Satzung der

**Gemeinde Jabel
Amt Moltzow
Landkreis Müritz**

über die

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
* Schultenacker ***

für das Gebiet westlich der Bebauung an der *Lindenstraße* und nördlich der Bebauung an dem *Katzenrehmel*.

1. Rechtsgrundlage

Die 1. vereinfachte Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 * Schultenacker * wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.08.1996 aufgestellt.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 * Schultenacker * wird als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 2 * Schultenacker * und seine 1. vereinfachte Änderung dienen der Deckung des dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde Jabel.

2. Städtebauliche Ziele der Änderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 * Schultenacker * liegen mehrere Kleingärten, die seit Jahrzehnten von den Pächtern genutzt werden. Die Pächter haben teilweise größere Investitionen in ihren Gärten vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 * Schultenacker * ist die Überplanung der Gärten mit den Pächtern abgestimmt worden. Zum damaligen Zeitpunkt wollten die Pächter die Gärten erwerben und auf ihnen Häuser errichten.

Als die Gemeinde als Grundlage zur Realisierung des Bebauungsplanes den Pächtern Kaufangebote unterbreitete, stellte es sich heraus, daß die überwiegende Zahl der Pächter finanziell nicht in der Lage war, die Grundstücke zu erwerben und zu bebauen. Desweiteren baten sie die Gemeinde, ihnen die Gärten noch eine Zeit lang zu überlassen, um zu einem späteren Zeitpunkt ihre Bauabsichten zu realisieren.

Die Gemeindevertretung hat dem Wunsch der Gartenpächter entsprochen. Somit wurde es nötig, die Grundstücksteilung und das Erschließungssystem an die neue Lage anzupassen. Dadurch, daß die bestehenden Gärten in der nächsten Zeit nicht bebaut werden, entsteht ein Flächenverlust für die Erschließung, der durch die Verlegung und Verkleinerung des Spielplatzes ausgeglichen wird.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. ~~Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.~~ ●

3. Lage und Größe

Der Bebauungsplan Nr. 2 * Schultenacker * liegt westlich der Bebauung an der *Lindenstraße* und nördlich der Bebauung an dem *Katzenrehmel* und umfaßt eine Fläche von 2,483 ha.

Die 1. vereinfachte Änderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 * Schultenacker *.

Die Verschiebung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

- Gestrichen gemäß Genehmigungsverfügung vom 11.03.1998 des Landrates des Landkreises Müritz

Jabel, den 27.08.1998



Bürgermeister

Spielplatz alt		1.790 m ²
Spielplatz neu		<u>380 m²</u>
	+	1.410 m ²
S2 B-2		220 m ²
S1 1. verinf. Änd. B-2		<u>300 m²</u>
	./.	80 m ²
S4 F B-2		270 m ²
AD 1. vereinf. Änd. B-2		<u>460 m²</u>
	./.	190 m ²
Zuwachs an Bauflächen	+	1.410 m ²

Im Verhältnis zum Gesamtgebiet von 24.930 m² ist diese Änderung von 4,6 % aus der Sicht der Gemeinde geringfügig.

4. Städtebauliche Ordnung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO bleibt erhalten. Sie entspricht weiterhin der angestrebten dörflichen Nutzung.

Auch die z.Z. als Gärten genutzten Flächen sind weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Dieses schafft die Grundlage, daß auch diese Flächen zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden können.

Lediglich die Grundstückseinteilung wurde den veränderten Verhältnissen angepaßt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,33 erhalten. Gleichfalls wird die Zahl der Vollgeschosse weiterhin mit I, zwingend, festgesetzt.

4.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, bleibt weiterhin erhalten.

Die Bauflächen werden, dem neuen Grundstückszuschnitt angepaßt, weiterhin mit Baugrenzen festgesetzt. Sie bieten den Grundstückseigentümern ausreichenden Spielraum, ihre Vorhaben zu realisieren.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Bebauungsplan Nr. * Schultenacker * unverändert übernommen.

5. Erschließung

5.1 Straße „A“

Die Straße „A“ erschließt als Anliegerstraße mit Wendepplatz das Gebiet und bindet an das innerörtliche Verkehrsnetz in der *Lindenstraße* an.

Das im Bebauungsplan Nr. 2 * Schultenacker * festgesetzte Straßenprofil bleibt erhalten. Lediglich die Lage hat sich geringfügig verändert.

5.2 Straße „B“, „C“, „D“ und „S 1“

Diese Straßen dienen als Anliegerwege der Erschließung rückwärtiger Grundstücke.

Auch bei ihnen bleibt das im Bebauungsplan Nr. 2 * Schultenacker * festgesetzte Straßenprofil erhalten.

5.2.1 Straße „B“

Sie konnte auf der Grundlage des neuen Grundstückszuschnittes in ihrer Länge verkürzt werden.

5.2.2 Straße „C“

Auch hier konnte auf der Grundlage des neuen Grundstückszuschnittes die Straßenlänge verkürzt werden.

5.2.3 Straße „D“

Sie mußte, um die neuen Grundstücke erschließen zu können, verlängert werden.

Der Teil zwischen dem Wendepunkt und der eigentlichen Straße „D“ wird entsprechend dem Profil der Straße „A“ ausgebaut.

5.2.4 Straße „S 1“

Sie muß entsprechend der neuen Grundstücksteilung verlegt werden.

Sie wird erst ausgebaut, wenn die Gärten zur Bebauung anstehen. Solange erhält sie eine wasser-gebundene Decke, die für die Anforderungen in der Übergangszeit ausreichend ist.

6. Natur und Landschaft

Auf Grund der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 * Schultenacker * werden aus Sicht der Gemeinde Jabel keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, als es nach den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 2 * Schultenacker * möglich wäre.

Grundlage für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft war im Bebauungsplan Nr. 2 der Bestand auf der Fläche.

Der Bestand ist für die 1. Vereinfachte Änderung noch einmal aufgenommen und entsprechend seiner tatsächlich vorhandenen Größe festgesetzt worden.

Die Versiegelungsfläche hat sich wie schon dargelegt, wie folgt verändert:

Verkehrsflächen	+ 270 m ²
Bauflächen	+ 1.140 m ²

Von den 4,50 m breiten Verkehrsflächen sind 3,25 m, entsprechend 72 %, versiegelt. Für die Bauflächen ist eine Grundflächenzahl von 0,33 festgesetzt. Somit erhöht sich die Versiegelung wie folgt:

Verkehrsflächen		
270 m ² x 72 %		194 m ²
Bauflächen		
1.140 m ² x 0,33 + 1.140 m ² x 0,33 x 0,5		<u>564 m²</u>
	insgesamt	758 m ²

Da das Ziel der gemeindlichen Planung, die Erhaltung des Bestandes der natürlichen Hecke auf der Westseite des Gebietes gesichert ist und die Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 2 mit vorher 9.820 m² geringfügig ist, sieht die Gemeinde den Eingriff als ausgeglichen an..

Die überbaubaren Flächen wurden in Teilbereichen dichter an die Maßnahmenflächen gelegt. Der Schutz der Maßnahmenflächen war im Bebauungsplan Nr. 2 durch die Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen gegeben, da Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Diese textliche Festsetzung wurde nicht verändert, so daß der Schutz weiterhin gegeben ist.

7. Versorgungsmaßnahmen

7.1 Wasser

Das Gebiet wird vom Müritz-Wasser/Abwasser-Zweckverband mit Brauch- und Trinkwasser versorgt.

7.2 Abwasser

Das bestehende Trennsystem bleibt erhalten.

7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserleitungen werden als Freigefällekanäle verlegt und an das vorhandene Ortsnetz angebunden.

Das Schmutzwasser der Gemeinde Jabel wird zum Klärwerk Schwenzin gepumpt und dort gereinigt.

7.2.2 Regenwasser

Die vorhandene offene Vorflut wird, wie im Bebauungsplan Nr. 2 * Schultenacker * festgesetzt, umgelegt. Das geplante Regenwasserrückhaltebecken gleicht Abflußspitzen aus und sorgt für eine gleichmäßige Ableitung durch das gemeindliche Regenwassernetz in den Jabelschen See.

7.3 Strom

Die EMO versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

7.4 Fernsprechleitungen

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die Telekom.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Gemeinde Jabel wird durch den Landkreis Müritz von Haus- und Sperrmüll entsorgt.

7.6 Brandschutz

In der Gemeinde Jabel besteht eine freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung wird durch das Regenwasserrückhaltebecken sichergestellt.

8. Kosten

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 * Schultenacker * wirkt sich nur unwesentlich auf die Erschließungskosten aus.

Die Gemeinde bedient sich zur Erschließung des Gebietes eines Dritten.

Somit hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 * Schultenacker * keine Auswirkungen auf den gemeindlichen Haushalt.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.05.1997 gebilligt.

Jabel, den 29.05.97


.....
(Bürgermeister)
