

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2

- Neue Siedlung Grischow -

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Plangebietes
- 2.0 Vorgaben des Flächennutzungsplanes
- 3.0 Angaben zur Gemeinde
- 4.0 Bestandssituation im Plangebiet
- 5.0 Planungsanlaß, Ziel der Planung
- 6.0 Planinhalt
 - 6.1 Wohngebiet
 - 6.2 Verkehrserschließung
 - 6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 6.3.1 Wasserversorgung
 - 6.3.2 Abwasserbeseitigung
 - 6.3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 6.4 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen
- 7.0 Gestalterische und textliche Festsetzungen
- 8.0 Flächenbilanz
- 9.0 Kosten und Finanzierung

Planungsbüro UWT GmbH
Neubrandenburg

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 0,36 ha mit 2 Eigenheimstandorten und schließt unmittelbar an bebaute Grundstücke in der Ortslage Grischow an.

Im Norden wird der zukünftige Eigenheimstandort durch das Grundstück ehemaliger Kindergarten, im Osten durch vorhandene private Gartenflächen, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen durch Privatgärten begrenzt.

2.0 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der zur Zeit als Entwurf vorliegende und in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus.

Der geplante Eigenheimstandort liegt innerhalb der im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbaufläche. Es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes erforderlich.

3.0 Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Grischow mit den Dörfern Goddin und Weitendorf befindet sich im Landkreis Demmin ca. 12 km östlich der Reuterstadt Stavenahgen.

Grischow ist durch seine unmittelbare Nähe zur Stadt Stavenhagen, welche als Mittelzentrum mit Teilfunktion einzustufen ist, und dem nahegelegenen Oberzentrum Neubrandenburg in ca. 30 km Entfernung ein attraktiver Eigenheimstandort.

Mit einer Einwohnerzahl von ca. 395 Einwohnern ist Grischow eine selbständige Gemeinde mit öffentlichen Einrichtungen wie z. B. Gaststätte, Sportstätten, Schützen- und Frauenverein. In der 3 km entfernten Nachbargemeinde Ivenack befindet sich eine Schule mit Hort und Kindergarten.

4.0 Bestandssituation im Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in südlicher Dorfrandlage und schließt unmittelbar an bebaute Grundstücke an. Der geplante Eigenheimstandort befindet sich auf Gemeindefland.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist auf einer topographisch ebenen Fläche geprägt.

5.0 Planungsanlaß, Ziel der Planung

Entsprechend des vorhandenen Wohnungsbedarfes, der ständig steigenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken innerhalb der Gemeinde Grischow, der umliegenden Gemeinden und durch Bürger der Stadt Stavenhagen, ergab sich die Notwendigkeit zur Planung eines weiteren Eigenheimstandortes in geringem Umfang.

Der Gemeinde Grischow liegen bereits Voranmeldungen für den Bau von Eigenheimen vor.

Da durch die Landesregierung Mecklenburg/Vorpommern zur Zeit Fördermittel zur Verfügung gestellt werden, möchten derzeit viele Bürger ihren langgehegten Wunsch nach einem Eigenheim und anderen Formen privaten Wohnbesitzes verwirklichen. Mit der Erstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet "B-Plan Nr. 2 - Neue Siedlung Grischow" soll die Voraussetzung für die Erschließung als Standort für Wohnungsbau geschaffen werden. Bezugnehmend auf die große Anzahl der wohnungssuchenden Bürger innerhalb der Gemeinde und Umgebung und des geringeren Angebotes, kann von einem "dringenden Wohnungsbedarf" im Sinne des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes von 1990 ausgegangen werden.

6.0 Planinhalt

6.1 Wohngebiet

Durch die Gemeinde Grischow wurde die Gebietsstrategie
- allgemeines Wohngebiet WA - festgesetzt.

Die geplanten Eigenheimstandorte fügen sich als Fortführung
und Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung gut ein.

Die zukünftigen Eigenheimstandorte weisen Grundstücksgrößen
von ca. 760 - 770 m² auf.

Es sind 2 Standorte für Einzelhäuser entsprechend den An-
gaben in der Planzeichnung Teil A vorgesehen.

Die Festsetzungen der Dachformen in Verbindung mit der maxi-
malen Trauf- und Firsthöhe im Planungsgebiet erfolgt mit dem
Ziel einer einheitlichen Baukörperausprägung sowie anpassen-
der Ortsbildgestaltung.

6.2 Verkehrserschließung

Die überörtliche Verkehrsanbindung des Eigenheimstandortes
erfolgt über die Landesstraße 273, welche nach Stavenhagen
bzw. Altentreptow verläuft und über die Kreisstraße 35.

Die innere Erschließung des Eigenheimstandortes soll von der
Dorfstraße über eine Erschließungsstraße in Form eines Wohn-
weges erfolgen.

Der Wohnweg soll in 3,0 m Breite mit einem beidseitigen
Randstreifen von je 0,75 m ausgebaut werden. Aufgrund der
geringen Querschnittsbreite wurde als Wendemöglichkeit am
Ende des Wohnweges ein Wendehammer angeordnet.

Die Privatfahrzeuge der Anlieger sind generell auf dem eige-
nen Grundstück zu parken.

6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

6.3.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz in der Ortslage Grischow mit entsprechender Erweiterung. Die Dimensionierung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung ist auch für den neuen Eigenheimstandort ausreichend bemessen.

6.3.2 Abwasserbeseitigung

In der Ortslage Grischow wurde innerhalb der letzten Jahre die Ortskanalisation in Verbindung mit dem Straßenbau vollständig erschlossen.

Die Abwasserentsorgung des Eigenheimstandortes erfolgt über PVC-Rohrleitungen mit Anschluß an einen vorhandenen Schacht der Ortskanalisation.

Innerhalb des Plangebietes ist die Abwasserkanalisation im öffentlichen Bereich zu verlegen.

Das anfallende Regenwasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern.

6.3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

6.4 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

Gutachten und Angaben zum ökologischen Wert der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Aussagen zu Altlasten und Immissionssituationen liegen nicht vor.

Im B-Plan Teil B-Text - Grünordnerische Festsetzungen - sind konkrete Angaben zu Art und Umfang von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Als Ausgleichsmaßnahme ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke 1 und 2 und entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke 3 und 4 ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen in Form einer Schutzpflanzung zur Abrundung des Wohngebietes, bestehend aus einheimischen standortgerechten Großsträuchern und Einzelbaumgruppen, vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen.

Bei der Gestaltung der privaten Grünflächen ist darauf zu achten, daß sie sich harmonisch in die Gesamtplanung einfügen.

7.0 Gestalterische und textliche Festsetzungen

Die Festsetzung der Gebietskategorie - allgemeines Wohngebiet (WA) - entspricht den Vorgaben der Gemeinde Grischow. Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgelegt.

Entsprechend den Angaben in der Planzeichnung Teil A ist nur Einzelbebauung zulässig. Für die Grundstücke 2 und 3 wurde die Errichtung von Nebengebäuden wie z. B. Garagen, Stellplätze für PKW, Carports u. ä. festgesetzt.

Die angegebenen Abstände der Baugrenzen auf den einzelnen Grundstücken gelten jeweils ab Begrenzung Randstreifen.

Die Einfriedungen der Grundstücke sind 0,75 m (sh. Straßenprofil) von der Straßenkante zu errichten.

Die 2,0 m breite Schutzpflanzung im südlichen Randbereich soll dem gesamten Eigenheimstandort als Sicht- und Windschutz dienen und markiert die so entstandene neue Ortsgrenze.

Weitere Angaben zu gestalterischen und textlichen Festsetzungen sind der Planzeichnung - Teil A - bzw. dem Teil B - Text - zu entnehmen.

8.0 Flächenbilanz

Die Bruttofläche des Pla-

nungsgebietes beträgt:	ca. 0,36 ha
Nettofläche:	ca. 0,285 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,075 ha
Anzahl der Baugrundstücke:	2 Stück

9.0 Kosten und Finanzierung

Die anfallenden Kosten werden vorrangig durch die zur Erschließung des Plangebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen und Aufwendungen für die Wasserversorgung und Abwasserkanalisation verursacht.

Der Umfang des jeweiligen Erschließungsaufwandes richtet sich nach §§ 127 und 128 BauGB.

Gemäß § 123 BauGB besteht für jedes Grundstück eine Erschließungslast, für welche von der Gemeinde lt. § 127 BauGB ein Erschließungsbeitrag erhoben wird.

Die Bereitstellung der Eigenmittel der Gemeinde zur Finanzierung des zukünftigen Wohngebietes sind im Gemeindehaushalt eingeplant.

Die Gemeinde ist zur Zeit in Verhandlung mit einem Erschließungsträger.

Grischow , November 1995



A handwritten signature in black ink, written in a cursive style. The signature is positioned to the right of the official seal, overlapping its right edge. It appears to be the name of the official who signed the document.

Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen im Sinne
des Naturschutzes und der Landschaftspflege
("Hessische Methode")

Maßnahme: Bebauungsplan Nr.2
-Neue Siedlung Grischow-

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt 3600m² Wiesen-
fläche.

$$F_k - (F \times B \times S) - (F_A \times B \times S)$$

F_k - Größe der Kompensationsfläche

F - Fläche des Ausgangsbiotops laut Planung

B - Biotopwert (siehe Auszug Hessischer Staatsanzeiger)

S - Schutzwert

F_A - vorgesehene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen laut Pla-
nung

$$F_k = (3600\text{m}^2 \times 14 \text{ Pkt./m}^2 \times 1)$$

F_k = 50400 Wertpunkte sind als Kompensation für den verur-
sachten Eingriff zu realisieren

Nachfolgende Flächen werden für Ausgleichsmaßnahmen inner-
halb der Grenzen des B - Plangebietes zur Verfügung ge-
stellt.

F _A Gehölzflächen	=	228m ² x 27 Pkt./m ² x 1 =	6156 Pkt.
F _A Nutzgarten	=	1745m ² x 19 Pkt./m ² x 1 =	33155 Pkt.
F _A Bäume	=	36 Stk. x 10m ² x 31 Pkt./ m ² x 1 =	<u>11160 Pkt.</u>
			<u>50471 Pkt.</u>

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes können als Ausgleichsmaßnahmen für verursachte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes
50471 Wertpunkte realisiert werden.

$F_k = (50471 \text{ Pkt.}) - (50400 \text{ Pkt.})$

$F_k = 71 \text{ Pkt. Mehrausgleichsmaßnahmen}$

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erreichen den vollen Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechtes.