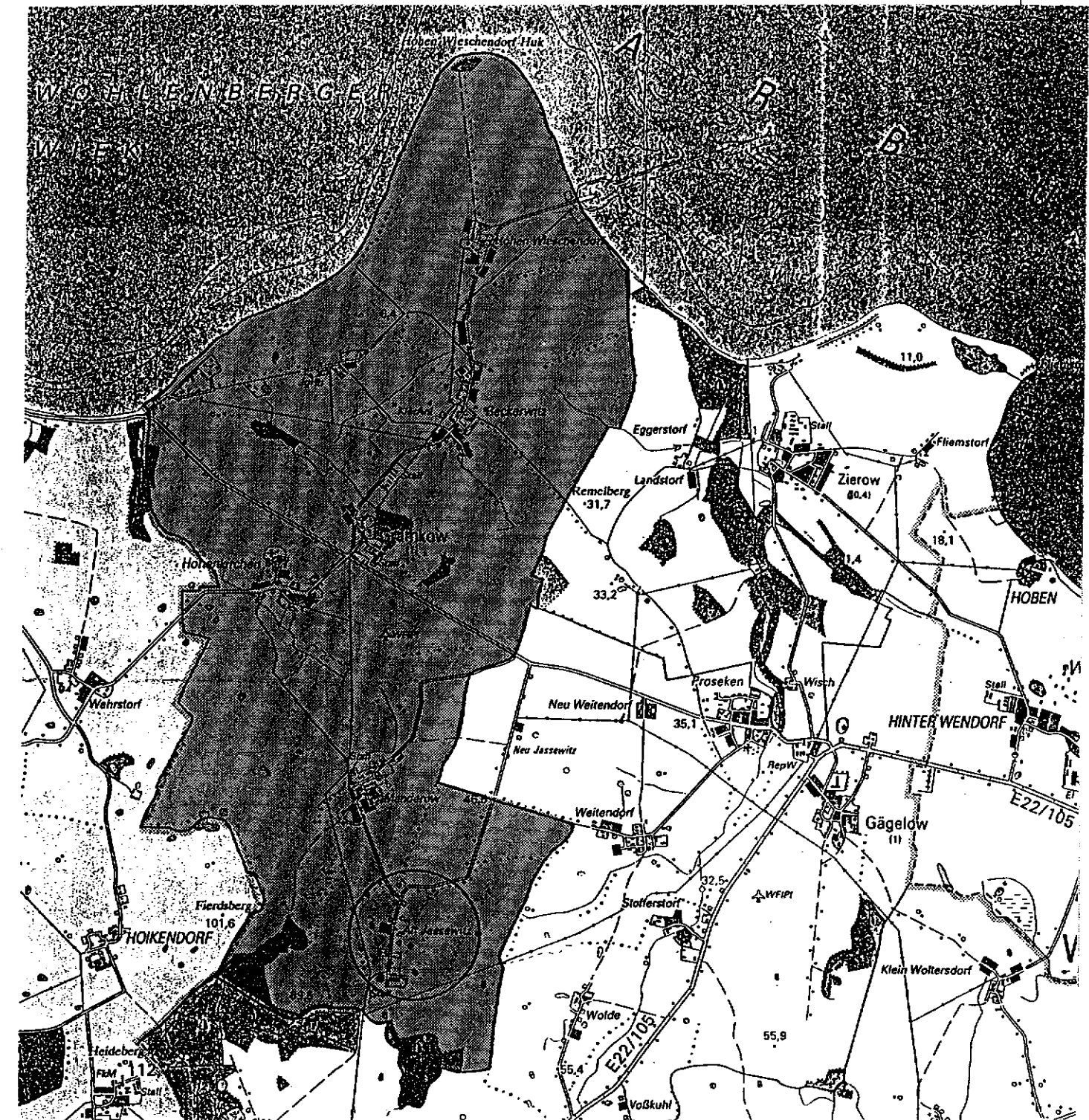




Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Gramkow

Begründung

8. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Die neugeschaffenen Bebauungsbereiche liegen in entsprechender Entfernung von klassifizierten Straßen, so daß Belästigungen durch Straßenverkehr nicht in Betracht kommen.

Südlich des Planbereiches befindet sich in einer Entfernung von rund 100 m von der letzten vorhandenen Wohnbebauung derzeit noch eine Stallanlage für Rinder. Beeinträchtigungen durch Geruch über das für dörfliche Gebiete übliche Maß sind jedoch aufgrund der Entfernung und der vorherrschenden Hauptwindrichtungen (West) nicht zu erwarten.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen größeren Umfanges sind voraussichtlich nicht erforderlich. Bei dem Neuzuschnitt der Baugrundstücke sind nur jeweils Teilungen vorhandener Flurstücke vonnöten.

10. Sonstiges

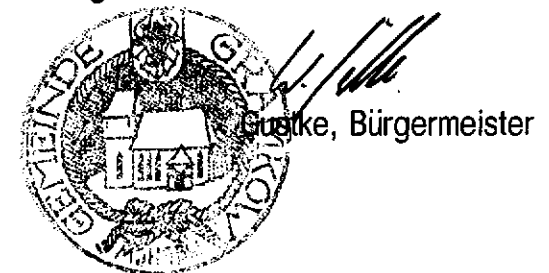
Bei der Errichtung von Dächern, deren Dacheindeckung den Anforderungen des § 31 (1) der Bauordnung nicht entspricht (z.B. Reetdächer) sind die entsprechenden Abstände gem. § 31 (4) BauO einzuhalten.

Im Plangebiet befinden sich keine archäologischen Denkmäler. Da archäologische Funde durchaus möglich sind, ist der Beginn der Erdarbeiten 4 Wochen vor Beginn dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern schriftlich anzuzeigen, damit eventuelle archäologische Prospektionen im Vorfeld und baubegleitend abgesichert werden können.

11. Kosten für die Gemeinde Gramkow

Die für die geplante Erschließung im Bereich des Ausbaues vorhandener Straßen entstehenden Kosten sind zu 90 % umlagefähig, so daß der Eigenanteil der Gemeinde lediglich 10 % beträgt. Es sind jedoch nur marginale Maßnahmen erforderlich, da es sich durchweg um vorhandene Erschließungselemente handelt. Die erforderlichen Mittel würden im Investitionshaushalt zur Verfügung gestellt. Durch die Einnahmen aus Grundstückverkäufen könnte aber der entsprechende Ausgleich im Etat hergestellt werden.

Gramkow, den 27.9.1993



Gustke, Bürgermeister

Planverfasser

Planungsgruppe Blanck, Architektur Stadtplanung Landespflege, Verkehrswesen
Breite Straße 20, 23966 Wismar, Tel. (03841) 61 18 37
Jungfernstieg 14, 18437 Stralsund, Tel. (03831) 28 05 22

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluß an das im Ort vorhandene Versorgungsnetz. Zur Abwasserentsorgung werden zunächst Einzelkläranlagen nach DIN 4261 vorgesehen. Das aus den Klärgruben anfallende, geklärte Abwasser ist auf den Grundstücken unterirdisch zu verrieseln. Für die Einleitung des gereinigten Abwassers in das Grundwasser ist nach § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes und § 17 des Wassergesetzes eine Einleiterlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich. Langfristig ist aber, abhängig von der Konzeption und den finanziellen Möglichkeiten des Zweckverbandes Wismar, eine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser von Straßen und Wegen sowie Dachflächen ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder einer weiteren Verwendung zuzuführen. Im Zuge des Umbaus der Dorfstraße zum verkehrsberuhigten Bereich sind erforderlichenfalls zusätzliche Maßnahmen zur Ableitung und Versickerung des auf der Straße anfallenden Niederschlagswassers zu planen. Einleitungen in Gewässer werden aufgrund des geringen Flächenanteils versiegelter Flächen voraussichtlich nicht erforderlich. Erforderlichenfalls könnten die vorhandenen Dorfteiche zur Pufferung auftretender Spitzenbelastungen genutzt werden. Für diese Einleitung ist ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde eine entsprechende Einleitungserlaubnis nach § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes zu beantragen. Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor der Ableitung gesondert zu behandeln.

7.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Energieversorgung HEVAG sichergestellt. Die notwendigen Trassen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit Erdgas ist derzeit nicht absehbar.

Für die Errichtung von Ölheizungen wird nach § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes und § 26 des Wassergesetzes das Einholen wasserrechtlicher Entscheidungen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

7.3 Sonstiges

Das Fernsprechnet der Telekom soll möglichst kurzfristig ausgebaut werden. Zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Schwerin so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Die Briefzustellung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Kreises. Der eventuell beim Abriß von Gebäuden oder baulichen Anlagen anfallende Bauschutt, ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist, nötigenfalls über Zwischenlagerung einer weiteren Verwendung in der Gemeinde zuzuführen.

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt etwa 16 ha und wird derzeit dorfgebietstypisch genutzt: Haus- und Hofbereiche, Kleintierhaltung, Gärten, schützenswerte Grünlandflächen und Teiche. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Norden, Osten und Süden Ackerflächen, während sich im Westen weitere Wiesen und Weiden anschließen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Gramkow liegt ausweislich der Aussage des Entwurfs des Landesraumordnungsprogramms innerhalb des Siedlungsraumes des Mittelzentrums Wismar und erfüllt, auch unter Berücksichtigung der naturräumlichen Bedingungen mit der Nähe zur Ostsee wichtige Ergänzungsfunktionen in den Bereichen Wohnen und Fremdenverkehr. Dabei soll gemäß der allgemeinen Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung die gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur gesichert und weiterentwickelt werden sowie erhaltenswerte Dörfer mit landschaftstypischen Ortsbildern erhalten und wiederhergestellt werden.

Die lebhafte Nachfrage nach Grundstücken für Eigenheime in der Gemeinde zeigt, daß viele Bürger hier auch aufgrund ihrer emotionalen Bindungen zu der Landschaft seßhaft werden möchten. Es ist daher naheliegend, diesen Wünschen nachzukommen und - unter Zusammenführung mit den landesplanerischen Anforderungen - die sinnvolle Abrundung der vorhandenen Ortslagen zu vollziehen. Aufgrund der vorhandenen Erschließungselemente lassen sich so auch besonders wirtschaftlich neue Baugrundstücke erschließen. Im gleichen Zuge soll die Entwicklung des Ortes gestalterisch positiv abgesichert werden.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Gramkow weist für das Plangebiet dem Bebauungsplan entsprechende Aussagen (Ortslage Alt Jassewitz: Dorfgebiet) aus.

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen wären die Randbereiche des, durch unkontrollierte Abrisse der jüngeren Vergangenheit derzeit sehr zerklüftet wirkenden Gebietes - obwohl seit jeher dem Orte zugehörig und besiedelt - dem Außenbereich zuzuordnen und somit derzeit nicht bebaubar. Da die Gemeinde an einer langfristigen und harmonischen Entwicklung des Ortes gelegen ist und aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Erwägungen nicht nur einzelne Grundstücke in die Entwicklung einbezogen werden sollten, wurde von der

Aufstellung einer Abrundungssatzung Abstand genommen und einem Bebauungsplan der Vorzug eingeräumt. Er dient der Schaffung gesicherten Baurechts, der Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen und Grünelemente sowie der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes.

3. Städtebauliche Konzeption

Aufgabe des städtebaulichen Konzeptes war es, unter Nutzung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen die Einordnung einer aus wirtschaftlichen Erwägungen vertretbaren Zahl von neuen Gebäuden vorzusehen. Dabei waren vorhandene Siedlungsstrukturen und ländliche Bauweisen sowie schützenswerte Grünelemente zu bewahren und weiterzuentwickeln. Das vorhandene Straßennetz konnte dabei beibehalten werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Ausweisung der Bauflächen als Dorfgebiet (MD) und der überbaubaren Grundstücksflächen unter Vorgabe der Traufhöhen, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sowie einiger gestalterischer Festsetzungen garantieren eine verträgliche Einpassung in die Umgebung und sorgen für eine gewisse Linie in der beabsichtigten Ausprägung des Gebietes. Mit den Ausnutzungszahlen GFZ 0,25 und GRZ 0,15 wird absichtlich das laut Baunutzungsverordnung zulässige Maß unterboten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung zu erreichen. Grundlage der Planinhalte waren tradierte Siedlungsformen und -anordnungen.

5. Grünordnung

5.1 Aufgabe und Zielsetzung

Entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern sind Flächenversiegelungen über 300 qm als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen derart zu minimieren bzw. auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Im Rahmen dieser Planung werden daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und als Festsetzungen in die Planzeichnung und den Textteil der Bebauungsplansatzung integriert.

5.2 Bestandsbewertung

Bei dem Planungsraum handelt es sich um bereits oder ehemals besiedelte Haus- und Hofflächen im Bereich der alten Ortslage einschließlich der Übergangszonen zur freien Landschaft. Alle neu zu bebauenden Flächen sind dem Siedlungsbereich zugehörig und werden gegenwärtig als Garten genutzt bzw. liegen brach. Alle übrigen Flächen sowie innerhalb des Ortes dezentral vorhandene Einzelbäume und Hecken sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Einbindung der vorhandenen Siedlung in die Landschaft ist durch Gehölze, Einzelbäume, Hecken und Gartenzonen als gut zu bewerten und somit zu erhalten.

5.3 Maßnahmen der Grünplanung

Durch die geplante Wohnbebauung ist mit einer gewissen Verringerung der vorhandenen Vegetationsfläche zu rechnen. Durch die künftig jedoch planerisch abgesicherte, sehr geringe Ausnutzung der Grundstücke, die Zuordnung von Obst- und Hausgartenflächen bzw. Grünländern zu den Grundstücken sowie die vorgesehene Verrieselung des Regenwassers innerhalb des Gebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht zu erwarten. Im Zuge der Eingriffsminimierung werden zur Besiedlung nur Flächen vorgesehen, deren ökologische Wertigkeit als gering einzustufen ist und die bereits besiedelt waren.

Zusätzliche Maßnahmen dienen zum notwendigen Ausgleich des verbleibenden Eingriffs und zur langfristigen Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Landschaftselemente.

- Vollständige Sicherung des vorhandenen Großgrüns,
- zusätzliche Baumpflanzungen dorftypischer Arten im Bereich des Dorfplatzes,
- Reduzierung der Flächenversiegelung (wenn überhaupt zusätzlich notwendig) auf vorhandene Straßen und Wege
- Grundstückseinfriedungen mit Hecken als vernetzendes Element innerhalb der Ortslage,
- Sicherung bzw. Neuanlage von Obstwiesen,
- Partiiell notwendige Ortsrandgestaltung durch Feldhecken,
- extensive Pflege der geschaffenen Grünanlagen.
- Festschreibung von Pflegemaßnahmen für Grünlandflächen
- Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf den Grünlandflächen

Alle Maßnahmen auf den privaten Flächen sind von den jeweiligen Eigentümern der betr. Grundstücke im zeitlichen Zusammenhang den durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen durchzuführen und in der Regel mit der Bauabnahme der Aufsichtsbehörde nachzuweisen.

6. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung geschieht über die Gemeindestraße Manderow mit Weiterführung an die Landesstraße Gägelow - Klütz.

Zur inneren Erschließung des Gebietes kann auf vorhandene Straßen und Wege zurückgegriffen werden, dabei ist teilweise die Wiederherstellung des Straßenkörpers erforderlich. Es ist nicht vorgesehen, die vorhandenen Straßen nach städtischem Standart mit Asphaltdecke und abgesetzten Gehwegen zu versehen. Vielmehr soll durch eine dörfliche Ausgestaltung mit schmalen befestigten Streifen (vorhandenes Pflaster, ggf. Asphalt) sowie seitliche, breite unversiegelte Bankettstreifen sowohl den Aufenthaltsbedürfnissen der Anwohner als auch ökologischen Belangen des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes Rechnung getragen werden.

Wendemöglichkeiten für den verkehrenden Omnibus des öffentlichen Nahverkehrs sind durch die vorhandene Umfahrt am Dorfeingang gegeben. Für den übrigen Lieferverkehr sowie für Müllfahrzeuge ist durch Nutzung der vorhandenen Dorfstraße mit Wendemöglichkeit am südlichen Ende die Erreichbarkeit aller Grundstücke gegeben. Für den ruhenden Verkehr (außerhalb der auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringenden Stellplätze) steht ausreichend Raum innerhalb der Straßenverkehrsfläche zur Verfügung.