

Begründung

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet Gartenweg“ – nördlicher Teilbereich - der Gemeinde Ganzlin

Auftraggeber: Amt Plau - Land
Der Amtsvorsteher
Meyenburger Chaussee 9

19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See

Oktober 2000
Juni 2000

Inhaltsverzeichnis

Vorgenommene Änderungen des Bebauungsplanes und deren Begründung

Vorwort

1. Änderung der bisherigen reinen Wohngebiete in allgemeine Wohngebiete
2. Geringfügige Erweiterung
der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet
3. Wegfall von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4. Ausweisung einer zusätzlichen Ausgleichfläche
für Eingriffe in Natur und Landschaft und den Ersatz wegfallender Grünflächen
5. Änderungen der Plangebietsgrenze

Vorwort

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ganzlin beschloß auf Ihrer Sitzung am 05. April 2000 die 2. Änderung des B – Planes Nr. 2 „Wohngebiet Gartenweg“ – nördlicher Teilbereich – mit folgenden Planungszielen.

1. Änderung der Art der baulichen Nutzung
bisher: reines Wohngebiet (BauNVO § 3)
vorgesehen: als allgemeines Wohngebiet (BauNVO § 4)
2. geringfügige Erweiterung der Baufelder
3. Änderung des verkehrsberuhigten Bereiches
4. Ausgleichsflächen

1. Änderung der bisherigen reinen Wohngebiete in allgemeine Wohngebiete

An die im Bebauungsplan ausgewiesenen reinen Wohngebiete grenzen im Norden Kleinsiedlungsgebiete und im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes allgemeine Wohngebiete an. Die unterschiedlichen Gebietsausweisungen grenzen direkt aneinander oder sind durch eine Verkehrsparzellen voneinander getrennt.

Es ist damit eine Insellage für die reinen Wohngebiete entstanden.

Der besondere Schutz der reinen Wohngebiete vor „wohnnutzungsfremden“ Geräuschen ist aufgrund der Ausweisung der Umgebungsgebiete als WS - und WA - Gebiete kaum noch einzuhalten. Dazu kommt, dass aufgrund der Lage des „Wohngebietes Gartenweg“ im ländlichen Raum der Wunsch besteht, die Grundstücke auch für eine im Rahmen der Wohnnutzung liegenden Freizeitbetätigung zu nutzen.

Das trifft insbesondere für Hobbytierhaltungen zu. Die Grundstücksgrößen von 600 bis 1000 m² lassen das auch zu. Es sollen also Anlagen oder Einrichtungen für die Haltung von Geflügel, Kaninchen, Tauben, Ziervögel, einzelne Hunde und auch eines Ponnys zulässig sein.

Zur weitgehenden Verhinderung von Störwirkungen für die Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet wird die Größe von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 und 3 auf eine Grundfläche von 18 m² begrenzt und für große Hunde (z.B. Schäferhunde) nur eine Zwingeranlage zugelassen.

2. **Geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet**

Das Flurstück 54/1 wird im geänderten B – Plan als Bauland im Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Aus städtebaulichen Gründen soll die Bebauungsreihe entlang der Röbeler Straße geschlossen werden.

Die im jetzigen B – Plan ausgewiesene Grünfläche wird an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt.

3. **Wegfall von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der im jetzigen B – Plan ausgewiesene Fuß- und Radweg auf dem Flurstück 54/1 fällt zukünftig weg, da über die übrigen vorhandenen Verkehrsflächen eine ausreichende Fuß- und Radwegeerschließung vorhanden ist.

Die Verkehrsfläche (verkehrsberuhigender Bereich) im östlichen Teil des Plangebietes, entlang der Flurstücke 55/12 bis 57/7 wird an die nördliche Grenze der Flurstücke verlegt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird schon jetzt als Erschließungsfläche für diese Grundstücke genutzt.

4. **Ausweisung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft und den Ersatz wegfallender Grünflächen**

Für den Wegfall von Grünflächen auf den Flurstücken 54/1, 41/2, , 40/1, 40/2, 39/2, 47/4, 46/6, 46/7, 46/4, 56, 59/20, 59/25 und 59/12 der Flur 2 in einer Größe von 5.200 m² wird eine etwa gleich große Fläche (ca. 5.500 m²) auf Teilen des Flurstückes 64, Flur 2 und des Flurstückes 67, Flur 3 im östlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesen.

Der Wegfall der im alten B-Plan als öffentliche Parkflächen ausgewiesenen Grünflächen werden größtenteils als private Gärten bzw. private Grünflächen genutzt, diese Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Beibehaltung der Flächenausweisung als öffentliche Grünfläche ist nicht sinnvoll und auch nicht durchsetzbar.

Zusätzlich zum vollen Flächenausgleich ist im östlichen Bereich des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 440 m² eine Baum- und Strauchbepflanzung nach den Vorgaben des Punktes 5 im Text (Teil B) vorzunehmen.

Die Flurstücke 64, Flur 2 und 67, Flur 3 sind Ackerflächen und befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ganzlin.

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wurden im Juni 2000 mit dem Umweltamt des Landkreises abgestimmt.

5. Änderungen der Plangebietsgrenze

Zur Aufnahme einer Ersatzfläche für den Wegfall der Grünflächen im alten B-Plan werden Teile der Flurstücke 64, Flur 2 und 67, Flur 3 entlang der Rübeler Straße in das Plangebiet einbezogen.

Die südliche Plangebietsgrenze wird im Bereich der Flurstücke 59/26 und 59/27 dem Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenweg“ - südlicher Teilbereich - angepasst.