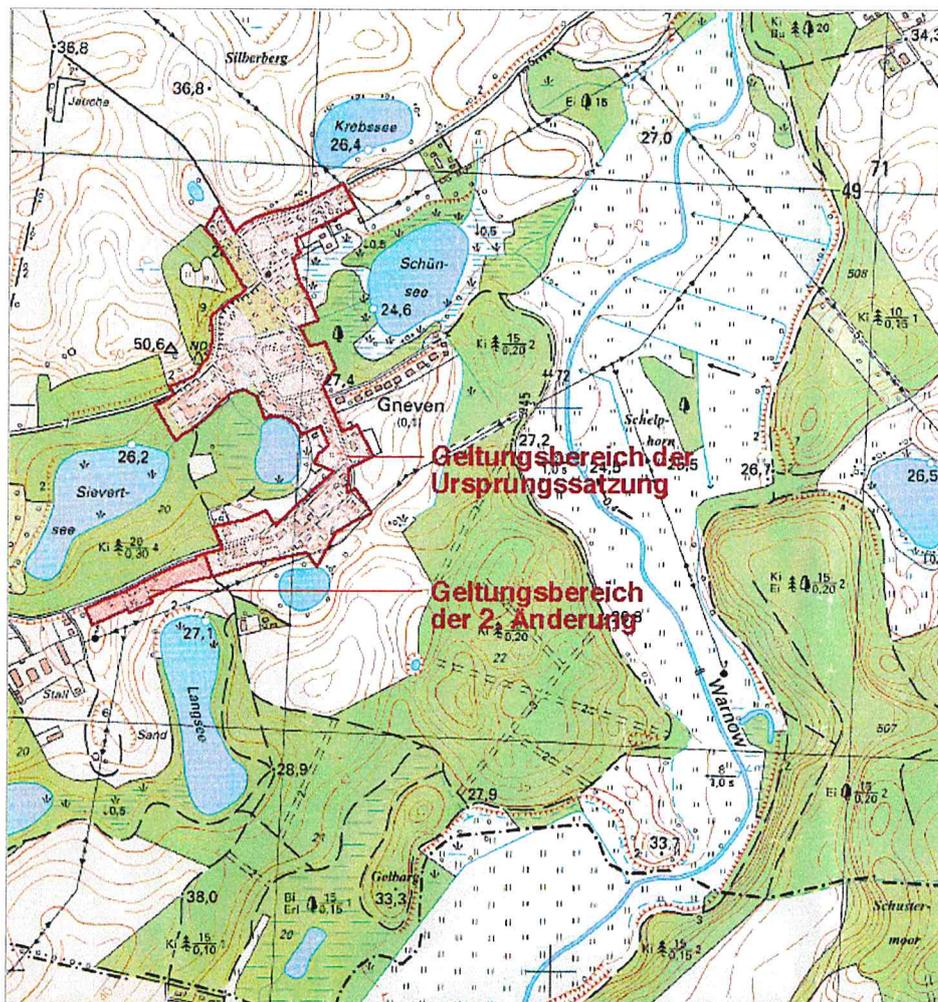


2. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE GNEVEN ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL GNEVEN



• August 2002 •



Architekturbüro
Dreescher Markt 1 · PF 050103
19031 Schwerin

B e g r ü n d u n g
für die 2. Änderung der Satzung
der Gemeinde Gneven
über die Festlegung und Abrundung
der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil Gneven

I N H A L T :

- 1. Begründung**
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Territoriale Einordnung
 - 1.3 Bestand / Angaben zur Gemeinde
 - 1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches / Zulässigkeiten
 - 1.5 Grünordnerische Festsetzungen
 - 1.6 Ver- und Entsorgung / Immissionsschutz
 - 1.7 Verfahrensstand
 - 1.8 Anlage 1
Fotografische Darstellung des Gebäude- und Landschaftsumfeldes
-
- 2. Satzung**

1. Begründung

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Gneven erstellte eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 - 3 (BauGB). Die Abrundung erfolgte so, daß der durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt, durch kleinere Flächen abgerundet und darüberhinaus einzelne Außenbereichsflächen miteinbezogen wurden.

1999 wurde der Antrag auf die 2. Änderung der bestehenden Satzung in die Gemeinde eingebracht.

Diesem Antrag wurde am 06.03.2000 durch die Gemeinde Gneven zugestimmt.

Bei der 2. Änderung handelt es sich um die Erweiterung der Satzung auf den südwestlich zwischen Sievert und Langsee gelegenen Planbereich, südlich der Ortsdurchfahrtsstraße " Am Hang ".

Folgende Flurstücke befinden sich im Erweiterungsbereich der Satzung:

Gemeinde Gneven
Gemarkung Gneven
Flur 1
Flurstücke 286/1; 284/1; 283/1; 282

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 BauGB bebaubar ist, werden sich mit der Erweiterung der Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen rechtssicher regeln lassen.

Die Satzung ist mit einer städtebaulichen geordneten Entwicklung vereinbar.

Es werden innerhalb der Satzung Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 4, 7 und 8 BauGB getroffen.

1.2 Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Gneven gehört zum Amtsbereich des Amtes Ostufer Schweriner See.

Die Gemeinde befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises Parchim und grenzt an die Umlandgemeinden des Amtes Ostufer Schweriner See und an die Gemeinde Gädebehn des Amtes Crivitz.

Zur Landeshauptstadt Schwerin beträgt die Entfernung ca. 15 km, zur Stadt Parchim ca. 35 km, zur Stadt Crivitz ca. 10 km.

Das Gemeindegebiet wird über die Autobahn A 241, über die Bundesstraße 321 und 104, über die Landesstraße L 101 sowie über Kreisstraße und ländliche Wege erschlossen.

Die Gemeinde Gneven liegt in einem überaus reizvollem Landschaftsraum, der durch zahlreiche Seen und Wälder gekennzeichnet ist. Im Osten der Ortslage verläuft die Warnow.

1.3 Bestand / Angaben zur Gemeinde

Die Dorfstruktur wird durch eine verkehrswegebegleitende Siedlungsstruktur gekennzeichnet.

Ein historisch gewachsener Dorfmittelpunkt ist nicht vorhanden.

Seit 1990 hat sich die Siedlungsentwicklung in Gneven rasant entwickelt. Es entstanden 1 B-Plangebiet im östlichen Ortsteil sowie eine Wohnsiedlung im Bereich der Ortsmitte.

Die Gesamtfläche der Gemeinde Gneven beträgt 1028,12 ha.

Der Ort Gneven hat zur Zeit 437 Einwohner (Stand: 31.03.00). Es ist von einem weiteren Einwohnerzuwachs auszugehen.

Der bauliche Gebäudebestand ist überwiegend eingeschossig, zum Teil als Putz - und Klinkerbauten. Es sind verschiedene Dachformen anzutreffen. Prägend sind Sattel- und Walm-dächer.

Die Topografie des Geländes ist bewegt.

1.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches / Zulässigkeiten

Die Abgrenzung erfolgt in der Form, daß der durch Wohnbebauung geprägte Bereich der Straße "Am Hang" als Innenbereich klargestellt und erweitert wird und der vorgenannte entsprechende Planbereich, der bereits durch eine vorhandene straßenbegleitende Bebauung gekennzeichnet ist, miteinbezogen wird.

Da die geplante Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein Planungsinstrument für die Ausweisung von Wohnbauflächen darstellt, wurde der Geltungsbereich auf einen unmittelbar durch die Bebauung in Anspruch zu nehmenden Bereich beschränkt.

Innerhalb dieser Fläche sind nur Wohnhäuser zulässig.

Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen (auch baugenehmigungsfreier) darf nur innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches erfolgen.

Hiervon ausgenommen sind private Grundstückswege.

Die geplanten Bauvorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Erschließung muß gesichert sein.

Wie bereits erwähnt, hat die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung straßenbegleitend zur Straße "Am Hang" zu erfolgen. Damit wird dem bereits südlich der Straße vorhandenem Bebauungsprinzip entsprochen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 8a des BNatschG sind für Bauvorhaben im Außenbereich die Eingriffe in den Naturhaushalt darzustellen, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu planen und festzusetzen.

Es wurde im Rahmen der 2. Änderung für den betreffenden Geltungsbereich festgelegt, den Ausgleich ortstypisch auf den betreffenden Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung der Bebauungsstrukturen zu erreichen.

Hierzu wurden Pflanzmaßnahmen definiert, so ist je 25 m² versiegelter Grundstücksfläche (Gebäude und Wege) die Pflanzung von 1 Obstbaum-Hochstamm (2 x verpflanzt, Stammumfang 8 - 10 cm) vorzunehmen.

Gehölzvorschläge:

Apfel	- Malus domestica - Hybride
Birne	- Pyrus communis - Hybride
Pflaume/Zwetschge	- Prunus domestica - Hybride
Süßkirsche	- Prunus avium - Hybride
Sauerkirsche	- Prunus cerasus - Hybride

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat nach Abschluß der Baumaßnahmen, jedoch bis spätestens bis zum folgenden Herbst zu erfolgen.

Der Ausgleich wird erst akzeptiert, wenn die Maßnahmen erfüllt sind.

Eine Erhaltungspflege von 3 Jahren ist abzusichern, Gehölzausfälle sind in dieser Zeit zu ersetzen.

Der Planbereich der 2. Änderung befindet sich im Gewässerschutzstreifen des Langsees (§ 9 LNatG).

Es ist zur Bebauung eine Ausnahmegenehmigung vom Bebauungsverbot im Gewässerschutzstreifen (§ 19, Abs. 3 Nr. 4 LNatG) einzuholen.

Diese Ausnahmegenehmigung wird unter Einhaltung von Bedingungen, die Bestandteil der Satzung geworden sind, in Aussicht gestellt.

So ist folgendes weiterhin zu beachten:

- Der freie Zugang zum Gewässer darf nicht eingeschränkt werden.
- Veränderungen im Uferbereich des Langsees dürfen nicht vorgenommen werden, außer bisher zugelassener Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen.

Dem Rechnung tragend wird ein Streifen mit vorhandenem Gehölz- und Baumbestand am Langsee als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet und festgesetzt.

Vorhandene Bäume und Sträucher wurden nachrichtlich eingetragen.

Falls Bäume gefällt oder ihre Wuchsform verändert werden soll, ist laut Naturschutzzuständigkeitsverordnung eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Parchim einzuholen und entsprechend Ersatz zu pflanzen.

1.6 Ver- und Entsorgung / Immissionsschutz

- Wasser-/Löschwasserversorgung:
Die Gemeinde Gneven ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Zur Brandbekämpfung steht in unmittelbarer Nähe ein Gewässer zur Verfügung (Langsee).
- Abwasser- und Regenwasserentsorgung:
Die Schmutzwasserentwässerung von Gneven erfolgt über Anschlüsse an das kürzlich geschaffene zentrale Abwassernetz. Das anfallende unverschmutzte Regenwasser sollte am Standort versickert werden, soweit die Standortbedingungen dies zulassen. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist auf das erforderliche Maß zu beschränken.
- Elektroenergieversorgung / Kommunikation:
Gneven verfügt über eine stabile Elektroenergieversorgung sowie über ein ausgebautes Kommunikationsnetz.
- Immissionsschutz:
Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen entspr. DIN 18005 im Gebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten nach ihrer Einstufung gemäß BauNVO einzuhalten und möglichst zu unterschreiten.

Hinweis:

Bedingt durch den dörflich-landwirtschaftlich geprägten Charakters des überplanten Gebietes wird an dieser Stelle auf eine eventuell vorhandene Geruchsproblematik verwiesen.

1.7 Verfahrensstand

Entwurfssfassung
aufgestellt:

27.Juni 2000

Dipl.-Ing. Architekt Winter

fortgeschrieben:

Gneven, d. 03.10.02...

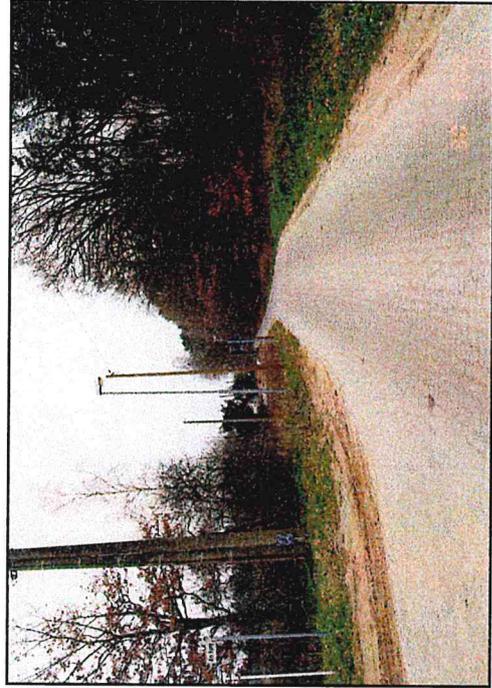



.....
Der Bürgermeister

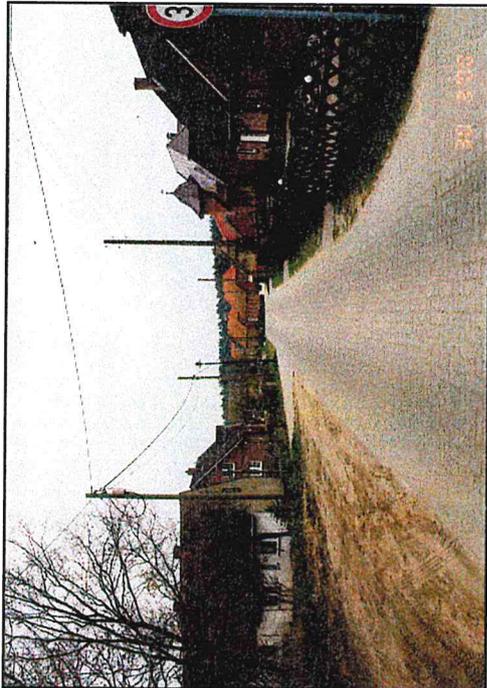
1.8 Anlage 1

Fotografische Darstellung des Gebäude- und Landschaftsumfeldes

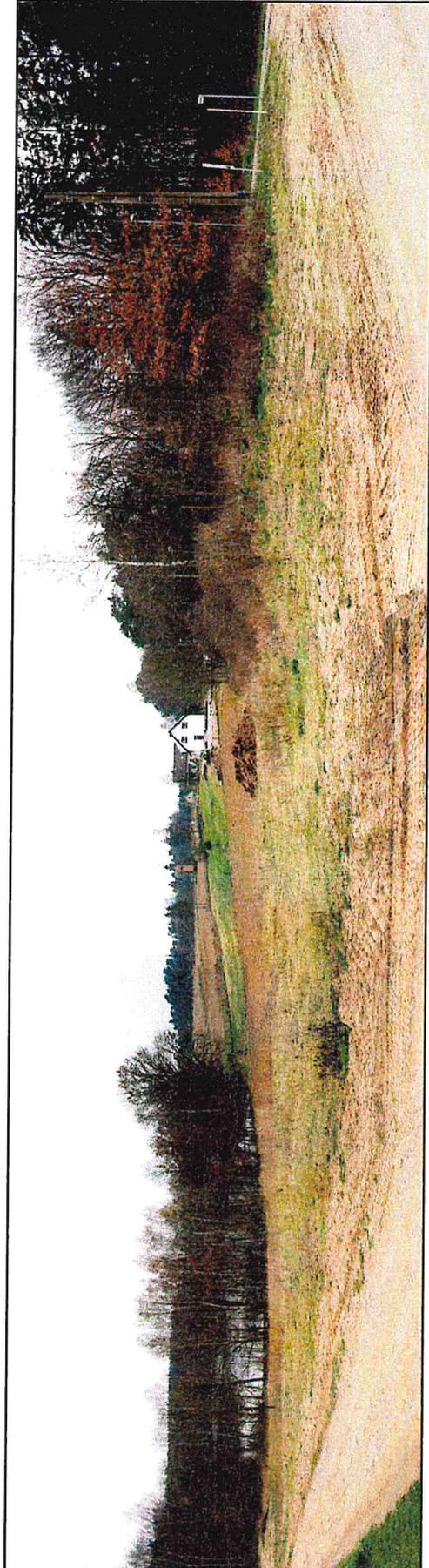
Fotografische Darstellung des Gebäude- und Landschaftsumfeldes



Straße "Am Hang" aus Richtung Ortslage

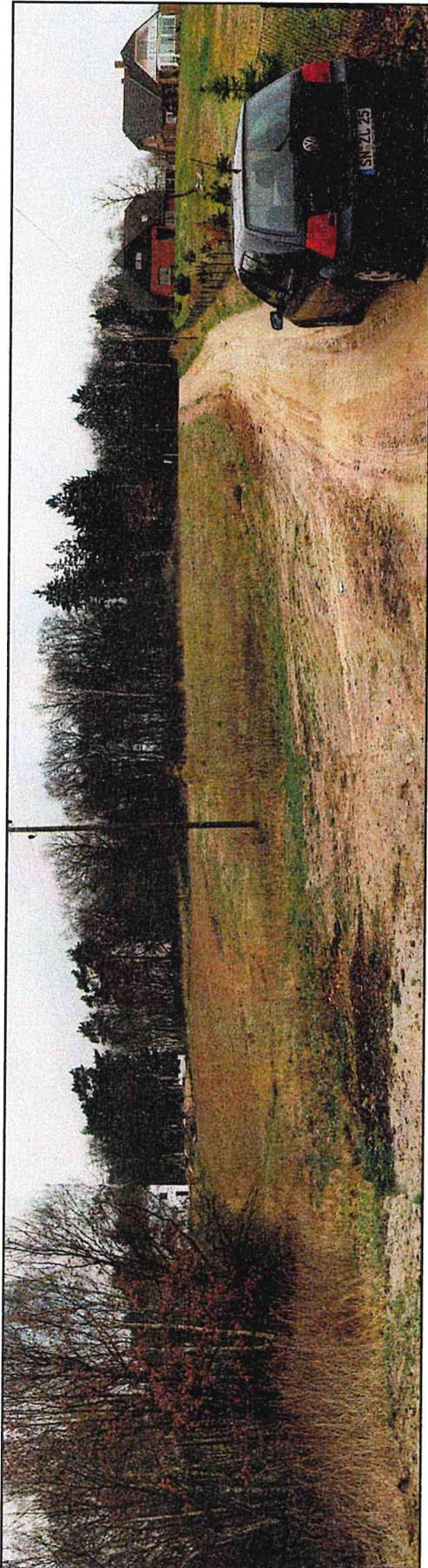


Straße "Am Hang" aus Richtung Verbindungsstraße
Gneven - Godern

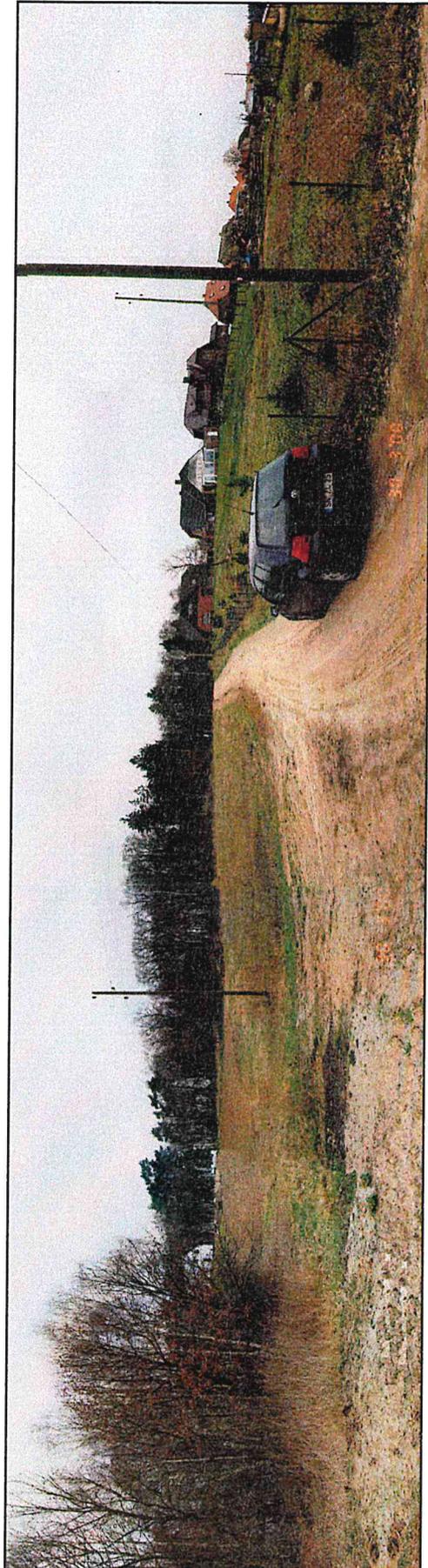


Blick auf das Änderungsgebiet und den Langsee aus Richtung Ortslage

Fotografische Darstellung des Gebäude- und Landschaftsumfeldes



Blick auf das Änderungsgebiet aus Richtung Langsee



Blick auf das Änderungsgebiet und die Ortslage aus Richtung Langsee