

Gemeinde Altefähr
Bebauungsplan Nr. 1
„An den Kleingärten“
1. Änderung

Begründung

~~Erläuterungsbericht~~

(Geändert aufgrund der Maßgabe zur
Genehmigung der 1. Änderung vom
21.02.1999 (Aktenzeichen 04404-98-30))

Satzungsexemplar

Altefähr, 16.11.2000



*Bürgermeister
(Dammig)*

Don

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Zweigniederlassung Güstrow

Heideweg 60
18273 Güstrow

Telefon (03843) 69 45 0
Telefax (03843) 69 45 11

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Altefähr
über Amt Südwest-Rügen
Gemeindeweg 2
18573 Samtens

Bearbeitung: GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Heideweg 60
18273 Güstrow

Dipl.-Ing. A. König
(Projektleitung)

Bearbeitungszeitraum: Mai-September 1998

Güstrow, Januar 2000

1. Anlaß und Zweck der Änderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „An den Kleingärten“ der Gemeinde ist die Anlage eines reinen Wohngebietes vorgesehen. Die Erschließungsanlagen des Gebietes sind überwiegend realisiert, ein Vielzahl an Grundstücken ist bereits bebaut. Für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes ergibt sich jedoch die Erforderlichkeit der Änderung einzelner Festsetzungen. Die sich in Änderungsanträgen zum Bebauungsplan konkretisierenden privaten Belange sind untereinander und gegenüber den öffentlichen Belangen gerecht abzuwägen. Die Änderungen beziehen sich auf Flurstücke der Gemarkung Altefähr, Flur 2.

Es bestehen drei von Änderungen betroffenen Bereiche.

- Im Änderungsbereich A (Flurstücke 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, und 179/7) muß die Festsetzung der Verkehrsfläche entsprechend der gebauten Straßenführung, die an die konkrete örtliche Situation anpaßt wurde, geändert werden. Daraus ergibt sich eine Anpassung der Baugrenzen und öffentlichen Grünflächen an die Verkehrsfläche, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten. Damit ist auch eine Verschiebung der Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzungen der Baugebiete durch geänderte Grundstücksgrenzen notwendig. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist die Umsetzung einer zweigeschossigen Bauweise auf dem Flurstück 179/5 nicht möglich. Daher soll die Festsetzung der Geschößzahl auf ein Geschöß reduziert werden. Auch für das Flurstück 179/7 ist eine Absenkung der Geschößzahl auf 1 Geschöß erforderlich, um die Kontinuität der ansonsten nur eingeschossigen Bebauung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze zu gewährleisten. Sie entspricht dort den bereits realisierten Vorhaben. Auf dem Flurstück 179/3 ist für die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit die Überprüfung der Baugrenzen erforderlich. Für die o.g. Änderungen liegen Anträge der Eigentümer vor.
- Innerhalb des Änderungsbereiches B (Flurstück 128) ist die zwingende Festsetzung von Reihenhäusern nicht mehr unbedingt erforderlich. Aufgrund der Festsetzungen für die benachbarten Flurstücke 129 und 127 „ED“ (Einzel- und Doppelhäuser) und „E“ (Einzelhäuser) fügen sich auch auf dem Flurstück 128 Einzel- oder Doppelhäuser in die Umgebung ein. Analog zum Abstand der Baugrenze zum Flurstück 129 (3 m) sollte auch der Abstand der Baugrenze zum Flurstück 127 auf 3 m verringert werden, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu gewährleisten. Für die o.g. Änderungen liegen Anträge des Eigentümers vor.
- Im Änderungsbereich C verfügt der Eigentümer über eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei 10-Familienhäusern auf dem Flurstück 126. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer könnte zur Verbesserung der städtebaulichen Situation die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern die Einbindung in die kleinteiligere Umgebungsbebauung gewährleisten. Unter Beibehaltung der städtebaulichen Dichtewerte ist hierzu eine Anpassung der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen, ebenso wie die Aufgabe der Festsetzung „Reihenhäuser“ erforderlich. Für die o.g. Änderungen liegen Anträge des Eigentümers vor.

2. Verfahren

Die Änderungen beziehen sich überwiegend auf die Modifizierung von Baugrenzen, die Verringerung der Anzahl von zulässigen Vollgeschossen, der Festsetzung von Nebenanlagen, der Verschiebung öffentlicher Grünflächen und Anpflanzgeboten sowie der Festlegung der Hausformen. Zudem wird die Planstraße B als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ an die bereits gebaute Straßenführung angepaßt. Grundsätzliche Planungsinhalte des Bebauungsplanes, z.B. die Art und im wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung, der Geltungsbereich, die Art und Dimension der Erschließung werden nicht geändert. Neue Konflikte z.B. mit übergeordneten Belangen oder den Belangen des Immissionsschutz, der Wirtschaft, des überörtlichen Verkehrs, des Denkmalschutzes oder der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung treten nicht auf. Hierzu hat eine sachgerechte Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits stattgefunden.

Die Änderung des Bebauungsplanes läßt die Grundzüge der Planung - Errichtung eines Reinen Wohngebietes in seinem Geltungsbereich unberührt. Sie sind von untergeordneter Art. Es wird daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

3. Änderungen und Auswirkungen

3.1 Änderungsbereich A

Entsprechend der aktuellen Vermessungsgrundlage (Vermessungsbüro Matthias & Anders, Greifswald; Parzellierungsentwurf v. 24.07.1996) wird die bestehende Straßenführung (Flurstück 179/6) als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) übernommen. Die Einmündung der Planstraße B auf die Bergener Straße verschiebt sich um ca. 8 m Richtung Nordosten. Die öffentliche Grünfläche wird gleichermaßen verschoben, Veränderungen an der Dimensionierung der Flächen ergeben sich nicht. Die von der Planänderung betroffenen Grundstücke entstanden erst nach dem Bau der Planstraße B durch Teilung (ehemals Flurstück 113). Änderungen für die jetzigen Eigentümer ergeben sich aus der Änderung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan nicht. Die innerhalb bzw. am Rand der Verkehrsfläche festgesetzten Anpflanzgebote für Bäume (Spitzahorn) werden entsprechend der Verschiebung der Verkehrsfläche versetzt (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

Die hintere Baugrenze auf den Flurstücken 179/3 und 179/4 wird um einen Meter verschoben, so daß sich nun eine Bautiefe von 12 m ergibt.

Auf den Flurstücken 179/5 und 179/7 werden die Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO) analog zur geänderten Verkehrsflächenfestsetzung modifiziert. Das städtebauliche Grundprinzip des Bebauungsplanes - ein Abstand der Baugrenzen zur Verkehrsfläche von 3 m bzw. im Einmündungsbereich auf die Bergener Straße von 6 m - wird dadurch fortgeführt. Der von der Änderung der Baugrenze betroffene anzupflanzende Baum (Birke) auf dem Flurstück 179/5 wird auf dem gleichen Flurstück versetzt.

Eine Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse auf ein Geschöß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO) ist erforderlich, da unter Beachtung der Abstandsflächen bei einer zwei-

geschossigen Bebauung die verbleibenden überbaubaren Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern zu klein wären. Objektiv ist eine zweigeschossige Bebauung nicht möglich. Die Veranlagung hinsichtlich der Erschließungsbeiträge erfolgt jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit bisher für eine zweigeschossige Bauweise. Mit der Änderung wird diese Differenz ausgeräumt. Entschädigungsfragen treten trotz der Verringerung der baulichen Ausnutzbarkeit des Flurstückes 179/5 nicht auf, da die Reduzierung der Anzahl der möglichen Vollgeschosse auf Antrag des Eigentümers erfolgt.

Im Zuge der Aufteilung der Flurstücke ist eine Verschiebung der Nutzungsabgrenzung (§ 16 Abs.5 BauNVO) zwischen den Flurstücken 179/4 und 179/5 erforderlich.

Auf dem Flurstück 179/7 wird ebenfalls auf Antrag des Eigentümers die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Geschöß reduziert. In diesem Fall orientiert sich die Änderung des Bebauungsplanes am bereits realisierten Bauvorhaben. Entschädigungsforderungen treten hier nicht auf, da hier einem Antrag der Eigentümer entsprochen wird.

Zusätzliche Belastungen für Boden, Natur und Landschaft treten durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht auf, da es in der Flächenbilanz keine Veränderungen gibt und der betroffenen Bereich eine gleichrangige ökologische Wertigkeit aufweist (Grünlandnutzung mit mittlerer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz, vgl. Eingriffsbeurteilung zum Bebauungsplan Nr.1 „An den Kleingärten“). Insbesondere die für die Eingriffsbeurteilung bedeutsame Grundflächenzahl GRZ, als Indikator für den zulässigen Versiegelungsgrad, wird nicht geändert.

3.2 Änderungsbereich B

Auf dem Flurstück 128 erfolgen nur geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes. Die zwingende Festsetzung von Reihenhäusern wird aufgehoben. Sämtliche in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen dürfen nun errichtet werden. Im Sinne des Antrages des Grundstückseigentümers wird die Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Geschöß reduziert. An der Grenze zum Nachbarflurstück 127 wird der Abstand der Baugrenze auf 3 m verringert.

Die städtebauliche Ordnung bleibt auch mit diesen Änderungen gesichert. Auswirkungen auf die Eingriffsbilanz bestehen nicht, da die Grundflächenzahl beibehalten wird. Von der Verschiebung der Baugrenzen sind keine andersartigen Biotoptypen (hier Grünlandbrache mit hoher Bedeutung für den Arten und Biotopschutz) betroffen. Sonstige negative Folgen für Natur und Landschaft, z.B. auf das Landschaftsbild oder das Kleinklima sind nicht zu erwarten, da sich die mögliche Auflockerung der Bebauung eher positiv auswirkt.

Da die Änderungen auf Antrag des Eigentümers eingearbeitet werden, treten keine Entschädigungsforderungen auf.

3.3 Änderungsbereich C

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 126 soll insgesamt die gestalterische Qualität der Planung verbessert werden. Hierzu liegt ein Bebauungsvorschlag des Grundstückseigentümers vor.

Zur Umsetzung dieser Planung werden im Bebauungsplan die Baugrenzen verändert. Dadurch entstehen raumbildende Gebäudegruppen. Auf die zwingende Festsetzung „Reihenhäuser“ wird verzichtet. Zur Anlage der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen (Abstellpavillions) werden entsprechende Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB neu festgesetzt bzw. vergrößert (Gemeinschaftsstellplätze an der Planstraße A).

Aufgrund der Änderungen an den Baufenstern und den Nebenanlagen, müssen die Standorte für festgesetzte Baumanpflanzungen verschoben werden. Um in der konkreten Planung für das Grundstück die Baumstandorte optimal einbinden zu können, wird die Anpflanzung von drei Birken und einer Linde textlich festgesetzt.

4. Erfüllung der Maßgaben

Zur Erfüllung der Maßgabe zur Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend des Leitungsverlaufes der Elektrokabel der e.dis AG (vormals HEVAG) die Festsetzungen geändert. Gemäß Schreiben der e.dis AG vom 10.01.2000 befindet sich das Kabel auf dem Flurstück 179/6. Die Flurstücke 179/2, 179/3, 179/4, 179/5 und 179/7 sind nicht von der Leitungsführung der e.dis (HEVAG) betroffen. Der in der Stellungnahme der HEVAG vom 04.08.1998 beigefügte Lageplan entspricht nicht der Örtlichkeit, die Aussage vom der e.dis AG vom 10.01.2000 („Nach den örtlich vorgelegten Maßpunkten befindet sich das Kabel damit auf dem Flurstück 179/6 der Straße“) ist sachlich richtig. Dieser Sachverhalt wurde von der Amtsverwaltung in der Örtlichkeit überprüft.

Von der im öffentlichen Straßenraum liegenden Energieversorgungsleitung sind jedoch die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen betroffen. Diese Festsetzung wird zur Erfüllung der Maßgabe gestrichen und durch eine textliche Festsetzung ersetzt. Dadurch kann beim Anpflanzen der vorgesehenen Bäume auf die vorhandene Leitung Rücksicht genommen werden. Sonstige geplante Pflanzungen berühren nicht die Schutzabstände der Energieversorgungsleitung.

Es wird folgende textliche Festsetzung Nr.17 ergänzt:

„17. Im Änderungsbereich A sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwei Bäume als Hochstamm (Artenauswahl gemäß Planzeichenerläuterung Nr.5.1) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die in der Straße auf dem Flurstück 179/6 liegenden Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen/ Aufschüttungen freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden. Es wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Leitungsrecht zugunsten der e.dis Energie Nord AG festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)“.

Geändert aufgrund der Maßgabe zur Genehmigung der 1. Änderung vom 21.02.1999 (Aktenzeichen 04404-98-30) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.03.2000

Altefähr, den 01.08.2000

Siegelabdruck



(Unterschrift)

Der Bürgermeister