



08.01.1997

Satzung der Gemeinde Altenpleen über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Wohngebiet Altenpleen West umfassend das Flurstück 61 der Flur 5 der Gemarkung Altenpleen

Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Altenpleen für das Wohngebiet Altenpleen West

Die Gemeinde Altenpleen beabsichtigt mit der ersten Änderung des seit dem 15.05.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 die planungsrechtlichen Grundlagen der Bebauung zu ändern. Sie reagiert damit auf die zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen für eine wirtschaftlich vertretbare Bebauung.

Zur von der Gemeinde beabsichtigten Deckung des Wohnungsbedarfes in Altenpleen wurden mit dem B-Plan Nr. 1 sowohl Flächen für freistehende Einfamilienhäuser wie auch in Teilen Flächen für Doppel- und Reihenhäuser ausgewiesen. Damit schuf die Gemeinde ein Angebotspotential für 13 bis 17 Wohneinheiten (WE).

Nach Abschluß des fast zweijährigen Verfahrens stellte sich heraus, daß für die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern die aus Erschließung und Grunderwerb resultierenden Baulandpreise innerhalb des B-Planes Nr. 1 so hoch liegen, daß hier derzeit mit keiner bzw. nur mit einer sehr geringen Nachfrage gerechnet werden kann. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, zur Verringerung des durchschnittlichen Grundstücksanteiles je WE, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zweigeschossige Reihenhäuser zuzulassen.

Damit ist die Errichtung von maximal 32 WE möglich. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Stellungnahme von Raumordnung und Landesplanung zum zweiten Bebauungsplan der Gemeinde in Nisdorf, die hier eine Begrenzung auf maximal 20 WE fordert, bleibt die Gemeinde mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 innerhalb der Gemeinde für den Eigenbedarf insgesamt zugebilligten 70 WE.

Im Einzelnen werden die Festsetzungen wie folgt geändert:

- zweigeschossige Bebauung auf allen Bauflächen möglich (bisher auf 40 % der Flächen zweigeschossig und auf 60 % der Flächen eingeschossig),
- zulässige Grundflächenzahl 0,30 (bisher auf 40 % der Flächen 0,30 und auf 60 % der Flächen 0,25),
- zulässige Geschoßflächenzahl 0,60 (bisher auf 40 % der Flächen 0,60 und auf 60 % der Flächen 0,30 bzw. gleich GRZ),
- zulässige Traufhöhe 6,00 m (bisher auf 40 % der Flächen 4,50 m und auf 60 % der Flächen 3,30 m),
- Festsetzung der Firstrichtung generell parallel zur Erschließungsstraße (bisher für zwei Grundstücke senkrecht und für die übrigen parallel zur Erschließungsstraße)

Da der Bebauungsplan und die nun vorliegende Änderung der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen, findet trotz Änderung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 2 Abs. 7 des Maßnahmengesetzes zum BauGB das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB Anwendung.

Der Gemeinde Altenpleen entstehen durch die Änderungsplanung keine Kosten, da mit ihr keine durch die Gemeinde zu schaffenden zusätzlichen Erschließungsanlagen oder sonstige Maßnahmen berührt sind.

Altenpleen den 08. Januar 1997



M. Dinse
Dinse, Bürgermeister

planung: blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23