



12.07.2000

## Satzung der Gemeinde Altenpleen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Begründung

## **Lage des Plangebietes, bisherige Rechtsverhältnisse und Aufstellungsverfahren**

Das Plangebiet umfasst Teile des Geltungsbereiches des seit dem 15. Mai 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1 „Wohngebiet Altenpleen West“ (Am Eulenberg) zuletzt geändert durch die seit dem 28. Januar 1997 rechtskräftige 1. Änderung. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen am westlichen Ortsausgang südlich der Landesstraße Altenpleen - Günz der Flurstücke 61/2 bis 61/15 in der Flur 5 Gemarkung Altenpleen zwischen dem Flurstück 63/13 im Norden, dem Flurstück 60 (Weg) im Osten, dem Flurstück 59 im Süden und der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 61/1) im Westen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden alle Inhalte der 1. Änderung hinfällig, so dass zukünftig der Bebauungsplan Nr.1 lediglich mit seiner 2. Änderung rechtsverbindlich ist.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 19.04.2000 eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand ebenfalls am 19.04.2000 statt. Die Planungsanzeige erfolgte am 27.04.2000.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2000 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß Bekanntmachung vom 19.05.2000 bis zum 21.06.2000 im Amt Altenpleen, Bauamt, während der Dienstzeiten.

Die Gemeinde Altenpleen hat am 12.07.2000 die eingegangenen Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Ein Flächennutzungsplan existiert in der Gemeinde Altenpleen nicht. Da bei der hier beabsichtigten Änderung des B-Planes, im Falle eines existierenden F-Planes, dieser nicht geändert werden müsste, entsteht auch keine Pflicht der Gemeinde zur Aufstellung eines F-Planes.

Gesetzesgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 und Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (Gl. Nr. 2130-3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6).

## **Anlaß und Ziel der Planung**

Mit der vorliegenden Planänderung wird die Korrektur der Baugrenzen nach nunmehr erfolgter Vermessung, Teilung und Erschließung angestrebt, um für alle betroffenen Grundstücke ein gleich bevorteilendes Baufenster ohne Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu erhalten. Ebenso wird aufgrund der bekannten Bauwünsche der Bewerber für die Grundstücke die bisher generell zulässige Zweigeschossigkeit aus der ersten Änderung mit entsprechender Höhenbegrenzung und GRZ - Ausweisung einheitlich für alle Flächen auf eingeschossig reduziert. Darüber hinaus werden einige Bestandteile der bisher geltenden Festsetzungen zur Stellung der Gebäude und ihrer Gestaltung geändert, um den aktuellen Gestaltungswünschen der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Eine Erhöhung des potentiellen Bauvolumens (Nettobauland, Grundflächenzahl, Geschossigkeit) erfolgt nicht. Damit entsteht auch über das bisher zulässige Maß kein Eingriff in Natur und Landschaft, sodass die bisher geltenden Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Umfang verbleiben können.

## **Festsetzungen des Planes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 setzt die Baugrundstücke analog der Ausweisung im rechtskräftigen Plan als allgemeines Wohngebiet mit einem reduzierten Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (bisher 0,30) bei maximal eingeschossiger (bisher zweigeschossig), offener Bauweise mit einer Traufhöhe von 3,30 (bisher 6,00) Meter fest. Damit erfolgt eine deutliche Reduzierung des möglichen Bauvolumens auf ein ortsverträglicheres Maß, als es mit der 1. Änderung zur Errichtung von bis zu 32 Reiheneinheiten beabsichtigt war.

Für die festgesetzte Traufhöhe wird als Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, die der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront gegenüberliegt, festgelegt. Somit ist für alle Bauherren eindeutig der Bezugspunkt für ihr Vorhaben festgelegt. Diese Festsetzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht getroffen worden.

Darüber hinaus entfällt die Teilung der bisherigen Baufenster, die mit einer Anregung zum Erhalt von Durchblicken durch das neue Wohngebiet begründet war. Aufgrund der erfolgten Parzellierung und in Übereinstimmung mit den aktuellen Bauwünschen werden innerhalb des Baugebietes nunmehr lediglich Gebäude mit maximal 14 Meter Länge parallel zur Straße entstehen, so dass der o. g. Belang durch diese Kleinteiligkeit der Bebauung gesichert ist. Somit können auf den parzellierten 14 Grundstücken ca. 20 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Dabei kann die nunmehr zulässige Bebauung nicht weiter in Richtung Siedlungsrand rücken als bisher auch, so dass daraus keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes resultiert.

Die Änderung einiger gestalterischer Festsetzungen erfolgt bei Beibehaltung eines bestimmten, den neuen Ortsrand prägenden und auf den vorhandenen Bestand bezugnehmenden Gestaltungsrahmen zur Sockelhöhe, Dachform, -neigung, -farbe und -überstand, Außenwandfarben und -strukturierungen, Gestaltung von Nebenanlagen, Einfriedungen und Vorgartenflächen. Dabei wird von der Gemeinde zur Wahrung des Gesamteindruckes im Ort der Ausschluss gestalterischer Extreme verfolgt. Die Festsetzungen verbleiben dabei in einem für ein Neubaugebiet angemessenen Rahmen, die es jedem Bauherren ermöglichen, individuelle Gestaltungswünsche umzusetzen, ohne den Gesamteindruck zu beeinflussen.

Entsprechend den Anfragen potentieller Bauherren wird die zulässige Dachneigung in der Untergrenze auf 15° erweitert und die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nicht mehr auf die Flächen bis zur hinteren Begrenzung der Hauptgebäude reduziert. Somit ist eine, von der Gemeinde gewünschte, zeitgemäße und wirtschaftliche Errichtung unterschiedlicher Haustypen möglich. Aus dem gleichen Grund entfällt die bisher parallel zur Erschließungsstraße festgesetzte Firstrichtung.

Aus der Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung können gegenüber der Gemeinde keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden, da sich alle Flurstücke noch im Eigentum der Gemeinde Altenpleen befinden. Bei Verkaufsverhandlungen wird ausdrücklich auf die beabsichtigte Änderung des B-Planes verwiesen.

## Hinweise

Die vorliegende Änderungsplanung besteht nur aus den o. g. Änderungen. Alle übrigen Festsetzungen, Maßnahmen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.1 gelten weiterhin und werden zum Teil, zum besseren Verständnis der Satzung, mit aufgeführt.

Über die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung dieser Änderung hinaus entstehen für die Gemeinde Altenpleen keine zusätzlichen Aufwendungen, da die Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Hausanschlüsse bereits abgeschlossen sind.

Altenpleen, 12.07.2000



*Behrnt*  
Behrnt, Bürgermeister

## planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Ossenreyerstraße 49 a, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
planung.blanck.stralsund@t-online