

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

- Begründung -

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH
Zweigniederlassung Güstrow

Heideweg 60
18273 Güstrow

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



Altefähr, 16.06.2007

[Signature]
Bürgermeister

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:	Januar 2000 - Oktober 2000

Güstrow, Oktober 2000

1. Anlaß und Zweck der Änderung

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 „An den Kleingärten“ der Gemeinde Altfähr ist die Anlage eines reinen Wohngebietes vorgesehen. Die Erschließungsanlagen des Gebietes sind überwiegend realisiert, ein Vielzahl an Grundstücken ist bereits bebaut. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan in den Änderungsbereichen A, B und C geändert.

Nunmehr wird unter der Zielsetzung der Erhöhung der Wirtschaftlichkeit durch Optimierung der Erschließungsanlagen sowie der Ergänzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplan zum zweiten Mal geändert. Von der Änderung sind vier Teilbereiche (D, E, F und G) des Bebauungsplanes betroffen. Die durch die Änderung betroffenen Belange sind gerecht abzuwägen. Die Änderungen beziehen sich auf Flurstücke der Gemarkung Altfähr, Flur 2.

Es bestehen vier von Änderungen betroffenen Bereiche.

- Im Änderungsbereiches D soll die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verringert werden, indem die Straßenquerschnitte verkleinert und einige öffentliche Stellplätze gestrichen werden.
- Innerhalb des Änderungsbereiches E soll der festgesetzte Geh- und Radweg zugunsten einer Ausweisung als Wohnbaufläche entfallen. Gleichzeitig sollen die Baugrenzen optimiert werden.
- Im Änderungsbereich F soll zugunsten der Schaffung eines neuen Baufeldes die Festsetzungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entfernt werden.
- Der Änderungsbereich G umfaßt die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes um die restlichen Teilflächen des Flurstücks 113/1 zur Schaffung eines weiteren Baugrundstückes.

2. Verfahren

Die Änderungen beziehen sich auf die Umwandlung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Wohnbauflächen sowie die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches zur Schaffung eines neuen Bauplatzes.

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.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

3. Änderungen und Auswirkungen

3.1 Änderungsbereich D

Der Änderungsbereich D betrifft den Teil der Planstraße B (Koppelring), der bisher nicht hergestellt ist.

Im Verlauf der Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr.1 wurde festgestellt, dass die öffentlichen Stellplätze im Plangebiet kaum genutzt wurden. Anwohner und Besucher der Anwohner parken überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen. Die Inanspruchnahme öffentlicher Stellplätze fällt gering aus. Daher soll im Bereich der Planstraße B, der noch nicht hergestellt ist, ein Teil der öffentlichen Stellplätze entfallen. Öffentliche Parkplätze bestehen im weiteren Verlauf der Planstraße B, diese reichen für den Bedarf aus.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ entfallen zugunsten der Festsetzung als Reine Wohngebiete. Die Randeingrünung der nördlichen öffentlichen Parkplätze entfällt daher auch, die Anpflanzfestsetzungen für zwei Bäume (Spitzahorn) werden räumlich an die Grundstücksgrenzen verschoben.

Die Breite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird von 8,00 m auf 6,50 m reduziert. Auch diese Breite ermöglicht eine ausreichend Dimensionierung bei gleichzeitiger Bepflanzung und Gestaltung der Randbereiche. Die nicht mehr erforderliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird nunmehr als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Verringerung der Verkehrsflächen können Einsparungen beim Flächenerwerb für die öffentlichen Flächen und bei den Herstellungskosten der Erschließungsanlagen erreicht werden. Dies wirkt sich wiederum günstig auf die Erschließungskosten der einzelnen privaten Grundstücke aus.

Zusätzliche Belastungen für Natur und Landschaft treten durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht auf. Im Gegenteil, durch die Verringerung der Verkehrsflächen zugunsten der Ausweisung als Reines Wohngebiet vergrößern sich die Wohnbaugrundstücke. Im Vergleich zur Verkehrsfläche ist dort insgesamt von einer geringeren Versiegelung auszugehen.

3.2 Änderungsbereich E

Hier wird Festsetzung eines Geh- und Radweges einschließlich der begleitenden Heckenanpflanzung zugunsten der Vergrößerung der Flächen der Reinen Wohngebiete geändert. Die Geh- und Radwegebeziehungen im Plangebiet sind auch ohne diese Verbindung ausreichend. Der Erschließungsaufwand des Plangebietes wird dadurch minimiert.

Für die bessere Bebaubarkeit werden die Baugrenzen in diesem Bereich vergrößert. Auch diese Maßnahme erhöht die Wirtschaftlichkeit des Plangebietes und dient einer flexiblen Grundstücksausnutzung. Die städtebauliche Struktur des Gebietes bleibt gesichert. Die Zuwegung zu den hinteren Grundstücksteilen kann über die Parzellierung der Flächen gesichert werden.

Auswirkungen auf die Eingriffsbilanz bestehen nicht, da die bestehende GRZ beibehalten wird. Der Verlust der Heckenanpflanzungen wird durch die nun vergrößerten Gartenbereiche kompensiert.

3.3 Änderungsbereich F

Auch in diesem Bereich wird die Festsetzung des Geh- und Radweges einschließlich der einfassenden Heckenanpflanzungen zugunsten der Vergrößerung der Flächen der Reinen Wohngebiete umgeändert. Um die Erreichbarkeit des Hinterlieggers zu gewährleisten, wird hier ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt.

Zur Verringerung des Erschließungsaufwandes und Optimierung der Ausnutzung der Erschließungsanlagen werden die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Öffentliche Parkfläche“ zugunsten der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes gestrichen. Dadurch kann ein weiteres Baufeld dort entstehen. Die Festsetzung von zwei Bäumen müssen zur Gewährleistung der Bebaubarkeit dort entfallen. Die Festsetzungen zur GRZ (0,35) und Bauweise (eingeschossig, offen) entsprechen den Festsetzungen für das Nachbargrundstück.

Innerhalb der Planstraße B bestehen ausreichende öffentliche Stellplätze.

Durch die Entsiegelung der Verkehrsflächen zur Schaffung eines Hausgartens wird die Eingriffsbilanz des Bebauungsplanes verbessert. Im Gegensatz dazu entsteht bei der Umsetzung der Festsetzungen im Änderungsbereich G (s.u.) ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch diese Entsiegelung von Flächen kompensiert werden kann. Insgesamt bleibt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des gesamten Bebauungsplangebietes bestehen.

3.4 Änderungsbereich G

Die Fläche des Flurstücks 113/1 wird derzeit als Wiese genutzt. Ein Teil des Flurstücks 113/1 befindet sich bereits innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist überwiegend als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr ist auch dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll hier ein Baufeld für ein Wohnhaus geschaffen werden. Daher wird dieser Bereich als ebenfalls Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit einem angemessenen Baufeld festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ von 0,3, der eingeschossigen, offenen Bauweise entspricht dem Charakter des Bebauungsplangebietes insgesamt.

Durch die Festsetzung der Baumanpflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird die im Bebauungsplan vorgesehene Birkenreihe auch im Änderungsbereich G fortgeführt. Eine zusätzliche Ausweisung des Randstreifens als öffentliche Grünfläche kann in diesem Bereich aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht erfolgen, durch die Anpflanzfestsetzung der Bäume

bleibt das grundsätzliche Planungsziel der Verlängerung der Birkenallee in den Ortsbereich hinein aber gewährleistet.

Durch die geplante Nutzung der Fläche, die als Biototyp „Grünland“ - mittlerer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz - entsprechend der Eingriffsbeurteilung zum B-Plan Nr.1 zu charakterisieren ist, besteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Minimierung des Eingriffs wird neben den Anpflanzfestsetzungen für Bäume der nordöstliche Teil als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Als zusätzliche textliche Festsetzung (Nr.18) wird festgelegt, dass dort eine Gehölzgruppe mit einem Strauch je 1,5 m² Fläche anzulegen ist. Die Artenauswahl hat in Anlehnung an das Pflanzschema A (Planzeichenerläuterung Punkt 5.1) zu erfolgen.

Durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches um ca. 450 m² und deren Ausweisung als Reines Wohngebiet können rund 130 m² neu versiegelt werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Minderungsmaßnahmen sowie der entsiegelten Flächen in den Änderungsbereichen D und F bleibt die Eingriffs-Ausgleichbilanz im Bebauungsplangebiet insgesamt bestehen, so daß keine zusätzlichen externen Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.