

# Gemeinde Middelhagen Ort Alt Reddevitz

## 2. Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 1/96 „Wohnbebauung Nördliche Dorfstraße, Alt-Reddevitz“



*[Handwritten signature]*

Satzungsexemplar

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/96 „Wohnbebauung Nördliche Dorfstraße, Alt-Reddevitz“ Begründung



### 1) Grundlagen / Umfang der Änderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1/96 „Wohnbebauung nördliche Dorfstraße, Alt-Reddevitz“ wird hiermit geändert. Die Änderung erstreckt sich auf die Gesamtfläche des Plans, umfasst jedoch nur wenige, eindeutig bestimmbare Teilumfänge der Festsetzungen. Betroffen sind

- Neufestsetzung der Firsthöhen,
- Anpassung der Baufenster und der Pflanzflächen bei gleichbleibender Größe,
- Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechts,
- Anpassen des Wendehammers der internen Erschließungsstraße an die Erfordernisse der Abfallwirtschaft.

Anlass der Änderung ist ein neues Vermarktungskonzept für diesem Bereich, das die Umsetzung des Bebauungsplans in der jetzigen Form erschwert. War bisher die Errichtung größerer einheitlicher Anlagen mit jeweils mehreren Gebäuden geplant, soll die Realisierung nunmehr durch verschiedenen Einzelbauherren erfolgen, die in der Mehrzahl nur ein Gebäude, sei es als Wohnhaus oder Ferienhaus, errichten werden.

Alle anderen Festsetzungen (insb. Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB) sowie die Örtlichen Bauvorschriften werden von der Änderung nicht berührt.

### 2) Bauungskonzept / Begründung der Änderungen

#### a) Baufenster und Pflanzflächen

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für jedes Grundstück ein Ensemble mehrerer Gebäude vor. Angesichts der derzeitigen Grundstückspreise sind jedoch die beabsichtigten Grundstücke zu groß und damit zu teuer. Die Mehrzahl der Grundstücke soll deshalb auf die im B-Plan festgesetzte Mindestgröße von 750 qm reduziert werden. Dies erfordert eine Anpassung der Baufenster, damit die jetzt notwendigen Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen eingehalten werden können. Gleichzeitig werden im Sinne der Gleichbehandlung die Baufenster auf ein halbwegs einheitliches Maß von ca. 11 m auf 16 m gebracht. Durch die Änderung wird die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche in Summe jedoch nicht erhöht. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt von der Änderung unberührt.

Mit den Baufenstern müssen auch die Pflanzflächen den neuen Grundstücksgrenzen angepasst werden. Die Größe der Pflanzflächen (insgesamt ca. 2125 qm) wird durch die Änderung nicht verringert.

#### b) Firsthöhen

Die bisherige Festsetzung der Firsthöhen mit ca. 10 m über Gelände überschreitet das ortsübliche Maß von 8,0 m über Gelände nicht nur unerheblich. Die Gemeinde befürchtet deshalb bei voller Ausschöpfung des zulässigen Maßes insbesondere bei den hangaufwärts gelegenen Gebäuden eine unangemessene Höhenentwicklung, die angesichts der exponierten Lage das Ortsbild negativ verändern dürfte. Zudem steht die bisherige großzügige Festsetzung im Widerspruch zu den Baumöglichkeiten auf den angrenzenden Grundstücken im Bereich des B-Plans Nr. 1/97 „Historischer Dorfkern Alt-Reddevitz“, der angesichts der jetzt beabsichtigten ähnlich kleinteiligen Bebauung im Plangebiet eine nicht mehr zu begründende Ungleichbehandlung bedeuten würde.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird deshalb die Festsetzung der Firsthöhen an den

auch für die benachbarten Grundstücke des B-Plans Nr. 2/97 „Historischer Dorfkern Alt Reddevitz“ geltenden Grundsatz angepasst. Festgesetzt wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 m über Gelände, definiert jeweils pro Baufenster in Bezug auf HN.

### c) Geh- und Leitungsrecht

Zwischen dem Ende der internen Erschließungsstraße und dem nördlich des Plangebiets verlaufenden landwirtschaftlichen Weg wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Damit soll den Leitungsträgern angeboten werden, langfristig eine Verbindung zwischen der nördlichen Leitung und der Trasse in der Dorfstraße herzustellen und so den angestrebten Ringschluss in diesem Bereich zu vollenden.

### d) Wendestelle

Am Ende der internen Erschließungsstraße stellt der Bebauungsplan eine Wendepalette mit einem Durchmesser von ca. 11 m dar. Die dargestellte Fläche entspricht nicht den Anforderungen des örtlichen Betriebs der Abfallwirtschaft. Mit der Änderung wird deshalb eine Neugestaltung der Verkehrsflächen im Bereich der Wendestelle vorgenommen. Der neu festgesetzte Wendehammer entspricht der Darstellung der EAE 85/95, Bild 32 und ist geeignet für dreiaxlige Müllfahrzeuge. Da der Eigentümer des Flst. 218/2 mit dem Vorhabenträger zusammenarbeitet, ist eine Gestaltung mit Inanspruchnahme von geringfügigen Flächen außerhalb des B-Plans möglich.

Gleichzeitig wird die Erschließungsstraße insgesamt in ihrem Verlauf begradigt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte geschwungene Führung sollte den Charakter als interne, private Erschließungsanlage unterstützen. Da mit der Parzellierung der private Charakter der Erschließungsanlage verloren geht, soll die Erschließungsstraße zukünftig von der Gemeinde als öffentliche Verkehrsfläche übernommen werden und wird daher auch die Baufelder auf Flst. 218/2 erschließen können.

### **3) Auswirkung der Änderung / Kosten**

Da Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und der Pflanzflächen beibehalten werden, resultieren aus den Änderungen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Natur und Umwelt.

Die Verschiebung der Baufenster ist zu geringfügig, um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hervorzurufen. Angesichts der verringerten Firsthöhen werden sich die geplanten Gebäude zukünftig besser in den Zusammenhang der bestehenden bzw. geplanten Bebauung einfügen (vgl. Bebauungsplan Nr. 2/97 „Historischer Dorfkern Alt Reddevitz“).

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung keine Kosten, da die Planungskosten - wie die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen - durch den Vorhabenträger übernommen werden.

März 2004  
Dr. Frank-Bertolt Raith