



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/1996 „Wohnbebauung Nördliche Dorfstraße, Alt-Reddevitz“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Middelhagen / Rügen



Satzung


Klaus Kriesow
Bürgermeister




Kriesow
Bürgermeister

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1/1996 „Wohnbebauung nördliche Dorfstraße, Alt-Reddevitz“ wird im mittleren nördlichen Bereich auf einer Fläche von 2.184 qm geändert. Betroffen sind die Flurstücke 215/3, 215/6, 215/9 bis 215/12, 215/13 (teilw.), 215/14, 216/1, 216/6 bis 216/8, 216/9 (teilw.), 219/7 bis 219/10

Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Abgrenzung der Verkehrsflächen und der Baugebietsflächen,
- die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen,
- die Anpassung der Baugrenzen für Flst. 215/11 sowie entsprekend der maximale Firsthöhe bezogen auf das umgebende Gelände,
- die Anpassung der Pflanzflächen und der Geh- und Leitungsrechte.

In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird ausschließlich für das Plangebiet (Änderungsbereich) die Mindestgröße der Grundstücke aufgehoben, da nach der Verschiebung der Verkehrsflächen in das Baugebiet die ursprüngliche Größe nicht mehr erreicht werden kann.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generelle Ausweisung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise bleiben unverändert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 (1) BauGB angewandt wird. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die Verschiebung der Verkehrsflächen (insb. des Wendehammers) nach Norden, nachdem keine Zusammenarbeit mit den Flst. 218/2 erreicht werden konnte. Dadurch muss die Verkehrsfläche neu abgegrenzt werden. Gleichzeitig wird die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche als Verkehrsberuhigter Bereich ergänzt.

Gleichzeitig soll die Bebauungsmöglichkeit für das Flst. 215/11 verbessert werden, das durch die Verschiebung des Wendehammers am stärksten belastet wird. Angestrebt ist eine Teilung des Grundstücks und einen Bebauung mit zwei reetgedeckten Gebäuden.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Middelhagen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, aus dem der B-Plan ebenso wie die Planung (3. Änderung) entwickelt ist.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Das Baugebiet konnte in den letzten Jahren vergleichsweise zügig umgesetzt werden und ist weitgehend bebaut.

Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2. Die maximale Firsthöhe mit ca. 8,0 m über dem Mittel des jeweiligen Baufensters festgelegt.

Der ursprüngliche B-Plan sah für das Grundstück zwei aneinander stoßende Baufenster mit je 11/16 m vor.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des geringfügigen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB). Aus öffentlichen Belangen unbegründete Einschränkungen / Belastungen privater Bauherren sind zu vermeiden (Baufreiheit nur durch Sozialbindung des Eigentums eingeschränkt).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das Grundstück 215/11 soll geteilt und dann mit zwei freistehenden, reetgedecketen Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Grundflächen können unter Ausschöpfung der zulässigen GRZ jeweils rund 9/14 m betragen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 1.256 qm, daraus ergibt sich eine Gesamtgebäudegröße für beide Gebäude von 251 qm.

Um ein Reetdach zu ermöglichen, muss das obere Gebäude soweit wie möglich nach Norden geschoben werden. Hierbei kommt es zu einem Konflikt mit der bestehenden Wasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Der ZWAR hat im Vorfeld der Planung signalisiert, dass auf das Leitungsrecht verzichtet werden könnte, wenn die Leitung auf Kosten des Verursachers (Bauherr) an die nördliche Grundstücksgrenze umverlegt werden würde.

2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung wird die Flächenbilanz bezogen auf das Plangebiet nicht erheblich verändert.

Die Verkehrsfläche nimmt geringfügig von 809 qm auf 867 qm zu; die Baugebietsflächen reduzieren sich entsprechend von 8.708 qm auf 8.650 qm.

Die Pflanzflächen werden ungeachtet der Neuabgrenzung flächenmäßig in vollem Umfang beibehalten.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Aus der Verschiebung des Baufensters ergeben sich für die umweltrelevanten Belange keine Änderungen.

Der Zunahme der Verkehrsfläche von 58 qm (Teilversiegelung) steht eine Reduzierung der voll versiegelten Gebäudegrundfläche von 17,4 qm gegenüber.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig.

Die Planung liegt in einem Abstand von weniger als 300 m zu folgenden Natura 2000-Gebieten:

- SPA 31 Südost-Rügen und Selliner See
 - SPA 34 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund
 - FFH-Gebiet DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom.
- Da sich aus der Änderung für die umwelt- und naturschutzrelevanten Belange keine Änderungen ergeben, entspricht die Planung nicht dem Projektbegriff des § 10(1) Nr. 11 BnatSchG; eine Erheblichkeitsvorprüfung für die Schutzgebiete nach internationalem Recht ist nicht notwendig.

Die 3. Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, so dass nach § 13(1) BauGB das vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht angewandt wird.

Middelhagen, Juni 2008