

Beschluss über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A "Golfanlage Lancken, Teil 1" betreffend die Flurstücke 5/264 und 2/259 der Gemarkung Lancken Flur 1

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 12.05.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	27.05.2021	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske (Entscheidung)	24.06.2021	Ö

Sachverhalt

Mit Datum vom 23.4.2021 wurde ein neuer Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A „Golfanlage Lancken durch den Eigentümer der Flurstücke 5/264 und 2/259 in Lancken eingereicht. Mit E-Mail vom 5.8.2020 wurde bereits ein erster Antrag an die Gemeinde Dranske gestellt und mit Beschluss-Nr. GV 019.07.127 am 12.11.2020 abgelehnt. Beantragt ist nunmehr neu nur die Vergrößerung des Baufensters von bisher 410 m² auf 428 m².

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern, sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, auf die Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan wurde mit der 6. Änderung 2018 (rechtswirksam seit 25.10.2018) aufgrund des Antrages der Vorpommerschen Erschließungsgesellschaft in diesem Bereich durch die Gemeinde geändert und das jetzt entstandene Grundstück überhaupt erst als bebaubar beplant. Zuvor war es im Ursprungsbebauungsplan überwiegend als Grünfläche und als SO „Golf“ ohne Baugrenzen dargestellt. Mit dem Erwerb des Grundstückes im März 2019 waren der Zuschnitt des Grundstückes und des Baufensters dem Erwerber/Bauherrn bekannt.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung am 11.5.2021 befunden, der Gemeinde zu empfehlen, den Antrag abzulehnen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ für die Flurstücke 5/264 und 2/259 der Gemarkung Lancken Flur 1 abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Antrag anonymisiert nach DSchGVO
2	Lage des Grundstückes in Lancken
3	Auszug Erstaufstellung B Plan 18A
4	Auszug 6. Änderung B-Plan 18A



III MÖHRINGARCHITEKTEN

MÖHRING ARCHITEKTEN Schwedter Straße 34a 10435 Berlin

An
Bauamt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

BV , Einfamilienhaus mit Nebengebäude,
Antrag auf Änderung des B-Planes 18a Golfanlage Lancken Teil I

23. April 2021

Sehr geehrter Herr Ulrich,

hiermit stellen wir den Antrag auf die Änderung des Bebauungsplanes 18a „Golfanlage Lancken Teil 1“ mit der letzten Überarbeitung vom 25.10.2018.

Die Änderungen betreffen die Flurstücke **5/264** und **5/259** in Lancken.

Folgende Punkte sind Inhalt des Antrages:

1. Erweiterung der Baulandfläche

Aktuell sind von den beiden Flurstücken 5/259 und 5/257 mit insgesamt 925 m² nur 410 m² als Bauland ausgewiesen (siehe Lageplan). Mit einer GRZ von 0,3 dürfen damit maximal nur 123 m² des gesamten Grundstückes bebaut werden. Im letzten Jahr wurde das Grundstück 5/264 mit 18 m² neu hinzuerworben und das Grundstück somit „nach innen“ in seiner Größe erweitert, wenn auch nicht im baurechtlichen Sinne.

Geht man von einem normalen rechteckigen Baukörper bei Einhaltung aller gegebenen Vorgaben aus, so ließe sich darauf ein Haus mit einer Grundfläche von ca. 102,5 m² BGF planen, (siehe **Anlage 1**) d.h. man würde die möglichen 123 m² nicht ausnutzen können.

Würde man einen rechteckigen Baukörper mit den Maßen 15,50 m x 8,20 m planen, was aus unserer Sicht einer optimalen Ausnutzung der Fläche entsprechen würde, würde sich daraus eine BGF von 127 m² ergeben. Dies wären 4,00 m² mehr, als die derzeit maximal zulässige Bebauung von 123 m². Somit ist das Vorhaben genehmigungs- und zustimmungspflichtig. Unseres Erachtens führt das zu drei Punkten:

10435 Berlin
Schwedter Str. 34a
T 030 44 737244
F 030 44 737245

18375 Born a. D.
Bäckergang 2a
T 038234 55644
F 038234 55643

mail@moehring-architekten.de
www.moehring-architekten.de

Der straßenseitige vorgeschriebene Abstand von mind. 3,00 m würde am „Eckpunkt“ des Baukörpers um ca. 1,32 m unterschritten. Das könnte allerdings durch Zukauf von Grünland von der Gemeinde geheilt werden. Vom Flurstück 5/264 bis zum gepflasterten Weg sind noch etwas mehr als 1,32 m Platz. Wir haben das nachgemessen. Alternativ könnte der Bauausschuss genehmigen, dass der Abstand von 3,00 m „auf der Ecke“ ausnahmsweise nicht eingehalten werden muss.

Um die Grundstücksfläche effektiv rechteckig auszunutzen zu könnten, sollte auch das Flurstück 5/264 von 18 m², oder zumindest anteilig, z.B. 11 m² davon, als Bauland ausgewiesen werden. Mit Einbezug der GRZ von 0,3 können damit dann 128,40 m², bzw. anteilig die gewünschten und hiermit beantragten 127 m² bebaut werden.

Der notwendige 6,00 m Abstand vom Reetdach zum nächsten Gebäude/Grundstücksgrenze erzeugt auf „der Straßenseite“ eine Baulast. Dies wäre allerdings auch dann der Fall gewesen, wenn das Gebäude nur eine Grundfläche von ca. 102,5 m² BGF bekommen hätte. Insofern müsste eigentlich auch schon in der Planung von Hrn. Dr. Raith ersichtliche gewesen sein, dass dies unvermeidlich ist. Wir bitten um Genehmigung dieser für uns notwendigen Überschreitung.

Wir hoffen mit diesen Erläuterungen zum Antrag deutlich gemacht zu haben, dass bei einer rechteckförmigen Baukörperplanung eine BGF Erhöhung von lediglich 4,00 m² aus unserer Sicht notwendig ist, um das Grundstück vernünftig zu bebauen. Wir bitten Sie und den Bauausschuss um wohlwollende Prüfung, damit wir mit unserem Bauvorhaben beginnen können.

Städtebau

Unser neu zu erstellender Entwurf soll städtebaulich einen schönen Anfangspunkt zur Achse der Wohnbauten entlang dem neu erschlossenen Gebiet am Mönblick darstellen. Zudem setzt er die Reihe der bereits bestehenden Wohngebäude fort und ist Anfangs- und Endpunkt zugleich. Durch seine kleinere Grundfläche, als im Vergleich zu den anderen Häusern, fügt es sich harmonisch und behutsam in die Landschaft ein. Mit seiner länglichen Ausrichtung parallel zum Straßenverlauf setzt das Gebäude zukünftig einen sichtbaren Auftakt und zugleich Schlussakkord für das Areal an der zukünftig neu entstehenden Golfanlage Lancken.

Bebauungsplan

In Bezug auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 17 Lancken und Nr. 18a Golfanlage Lancken – Teil 1 steht das geplante Gebäude in keinem Widerspruch zu den dort angeführten Punkten. Es passt sich in eine „kleinteiligere, stärker aufgelockerte Bebauung“ (siehe Pkt. 1.2, Nr. 18a) mit Einfamilienhäusern (siehe Pkt. 3.2, Nr.17) ein und besitzt nur ein Vollgeschoss mit Reetdach. Aufgrund dieser Faktoren und einer Firsthöhe von 10,2m, die sich an den bestehenden Firsthöhen orientiert, fügt sich das neue Gebäude harmonisch in die vorhandene Bebauung ein und ergänzt diese behutsam.

Sehr gern sind wir bereit, dem Bauausschuss und dem Amt unseren erneuten Antrag weiter zu erläutern.

Sollten Sie Rückfragen haben, so sind wir gern bereit diese umgehend zu beantworten. Telefonische Erreichbarkeit unter: 0171 - 291 32 33.

Bitte reichen Sie die Unterlagen an den Bauausschuss zur Befassung weiter. Wir bitten um eine kurze Bestätigung vom Eingang unseres Antrags. Vielen Dank.

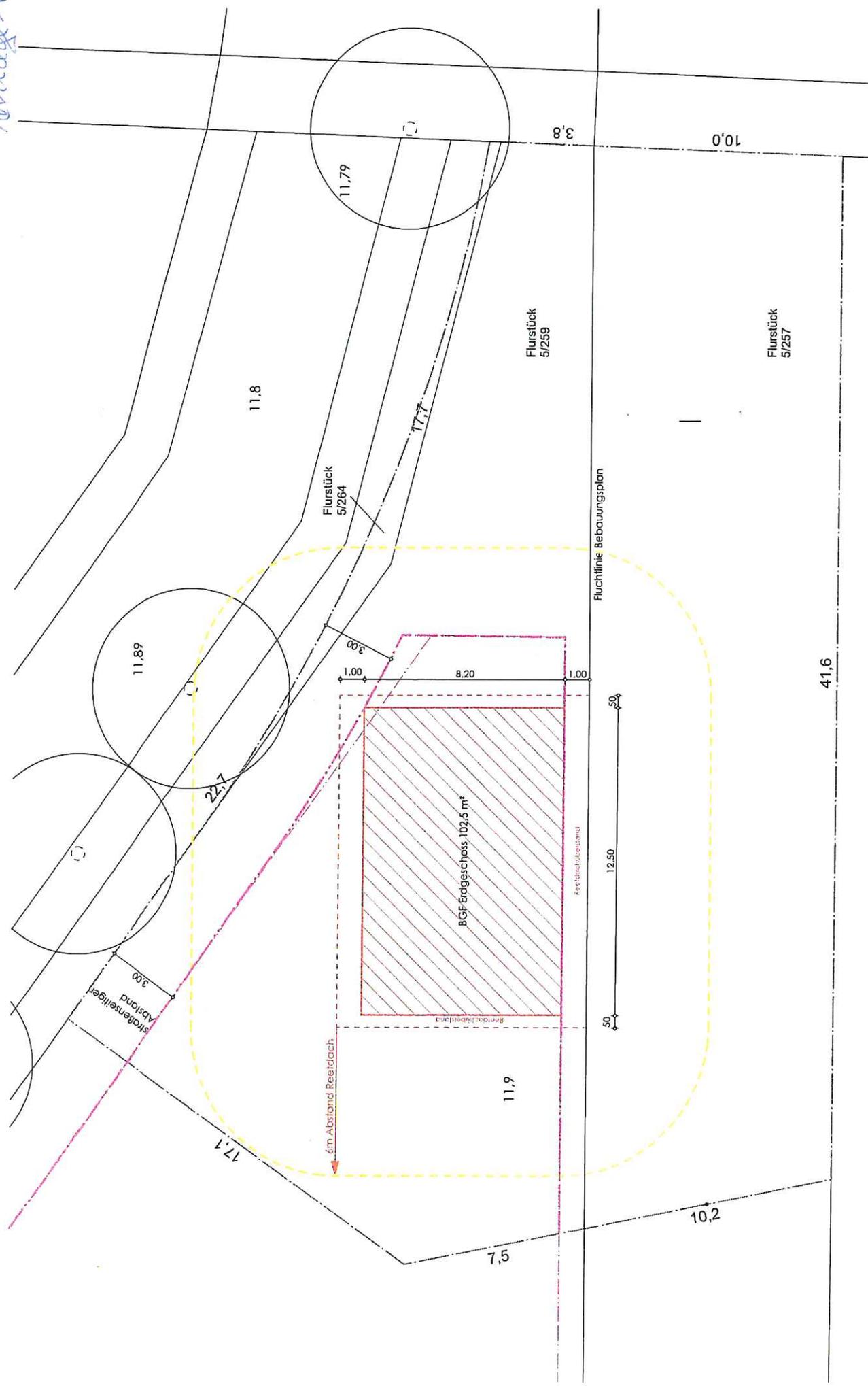
i.A.



Anlagen:

1. Lageplan Grundstück 1:200 reduziertes Haus 102,5 m²
2. Lageplan Grundstück 1:200 Antrag mit Bemaßung 127 m²
3. Bilder Bestandsbebauung Lancken

Anlage 1

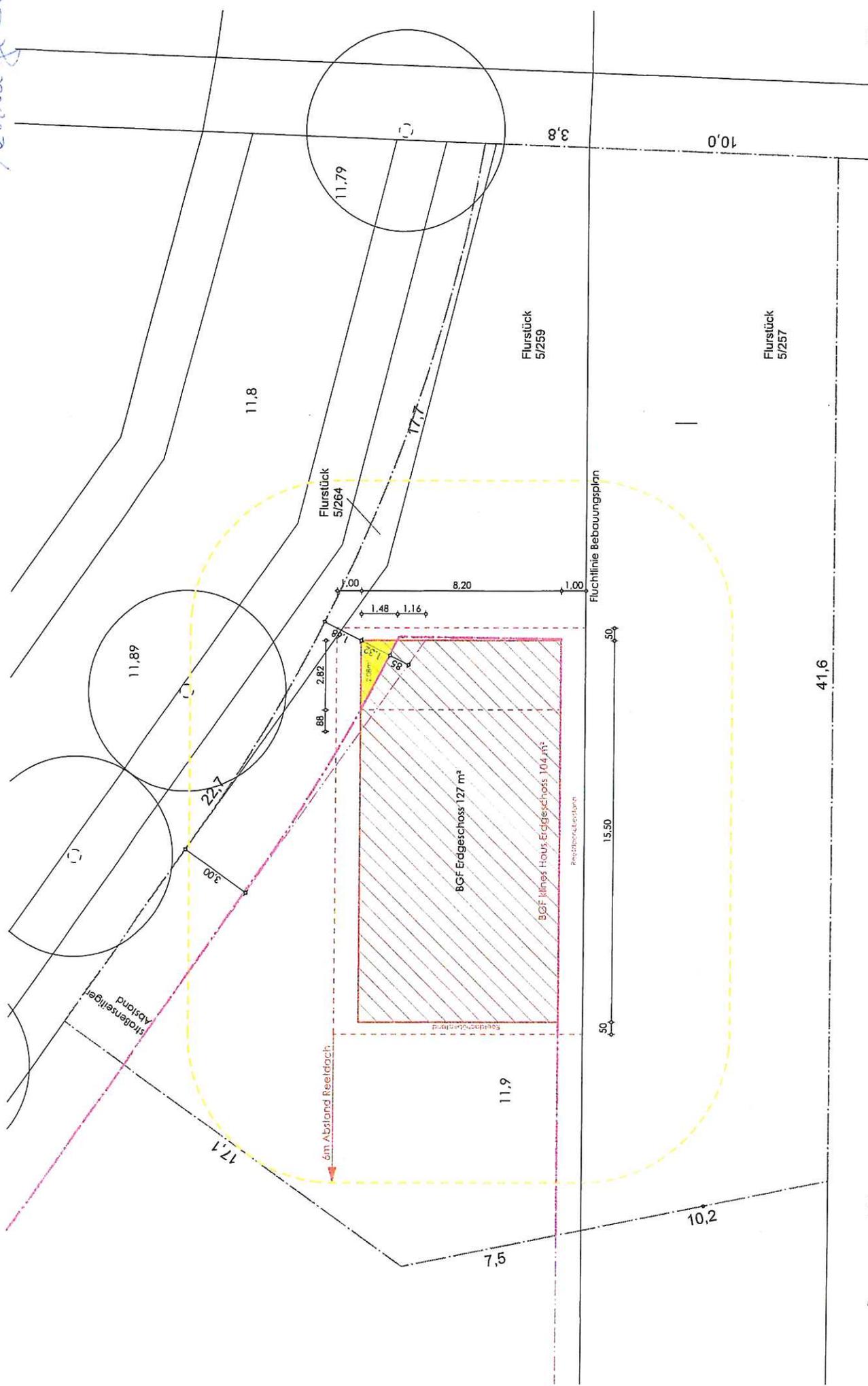


- - - - - Baugrenze B-Plan
 Stand 05.04.2018
III MÖHRINGARCHITEKTEN
 Bäckerweg 2a & Schwedter Straße 34a
 18375 Born a. D.

- - - - - Baugrenze B-Plan mit 3m
 Abstand Straße neu
 Mönblick 8
 10039 Dramske

0 1 2,5 5 10 m
 Lageplan
 1:200
 15.10.20
 89
 VP 01.02

Anlage 2



--- Baugrenze B-Plan mit 3m
--- Abstand Straße neu
--- 6m Abstand Realdach
--- 3m Abstand

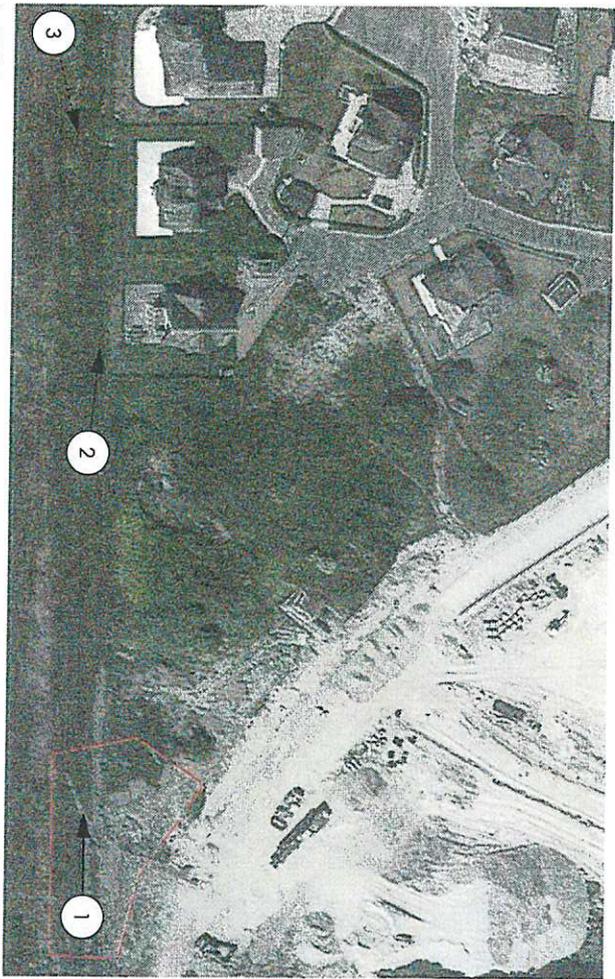
III MÖHRINGARCHITEKTEN
 Bäckergang 2a & Schwedler Straße 34a
 18375 Born a. D.

Baugrenze B-Plan mit 3m
 Abstand Straße neu
 Mönblick 8
 10039 Dranske

1:200
 26.10.20

Lageplan
 10m
 89
VP 01.02

Anlage 3



Luftbild

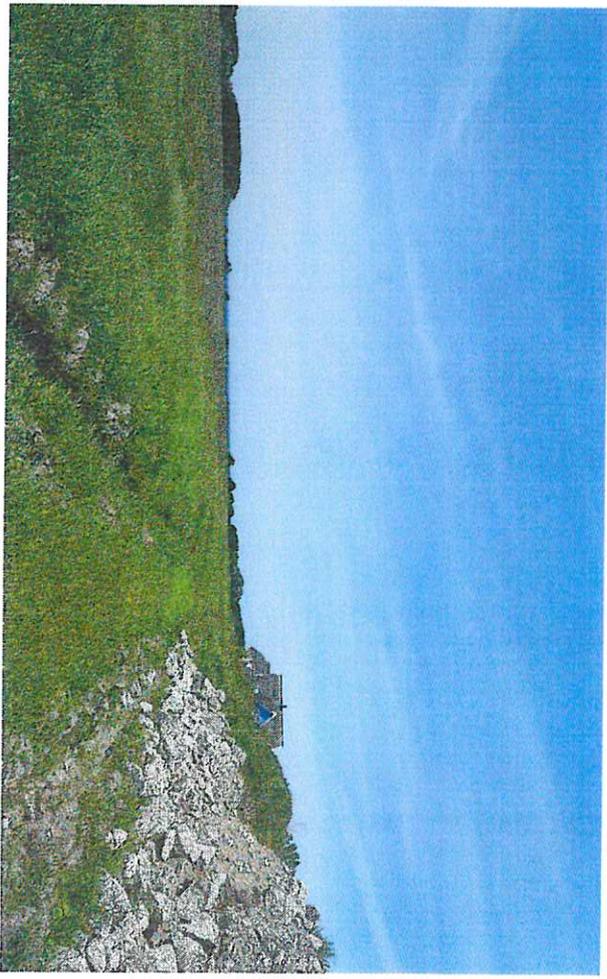


Bild 1



Bild 2



Bild 3

III MÖHRINGARCHITEKTEN

Böckergang 2a & Schwedter Straße 34a
18375 Born a. D. 10435 Berlin

Mönblick 8
10039 Drianske



1:200
30.7.20

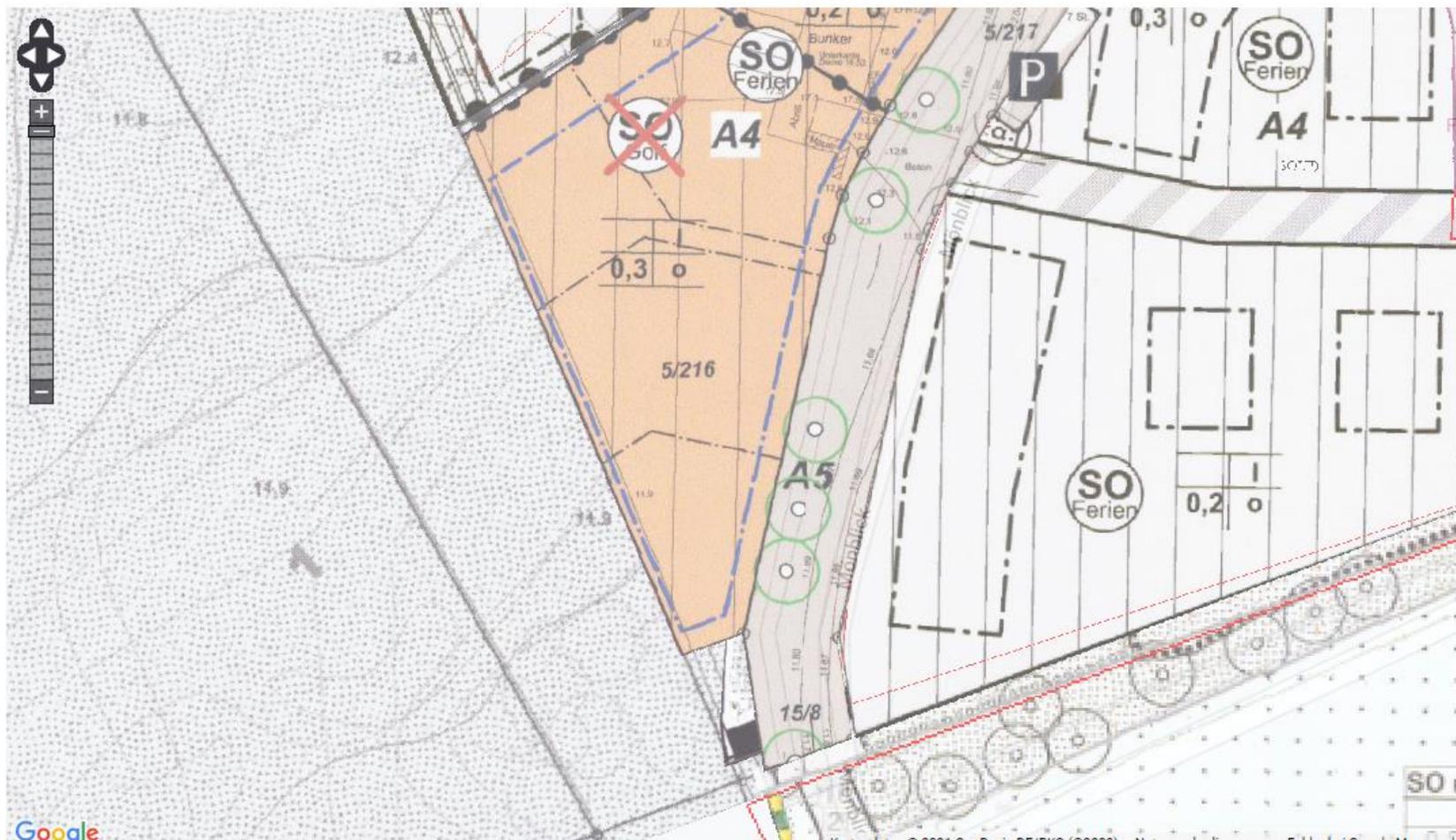
Bestand



Lage des Grundstückes in Lancken



Auszug Erstaufstellung B-Plan Nr. 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“



Auszug 6. Änderung B-Plan Nr. 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1 (rechtswirksam seit 25.10.2018)