Antrag auf Änderung der Bebauungspläne 17 "Lancken" und 18A "Golfanlage Lancken, Teil 1" für die Bereiche der Straßen "Zum Feuerstein", "Zum Hühnergott" und "Zum Donnerkeil"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 02.12.2020
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt	Entscheidung

Sachverhalt

Mit Datum vom 26.11.2020 hat die Creaplan Betreuungsgesellschaft mbH aus Rostock einen Antrag auf Änderung der Bebauungspläne Nr. 17 „Lancken“ und 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ gestellt (Antrag in der Anlage). Die baustrategie Baugesellschaft mbH, vertreten durch Herrn Göthling, wurde bevollmächtigt, die Creaplan Betreuungsgesellschaft mbH in dieser Angelegenheit zu vertreten.

Der beantragte Änderungsbereich (ehemals Baugebiet der Vorpommerschen Erschließungsgesellschaft) liegt im Geltungsbereich von 2 Bebauungsplänen, dem B-Plan Nr. 17 „Lancken“ und dem B-Plan Nr. 18 A „Golfanlage Lancken, Teil 1“ (Darstellung in Anlage 2). Darum müssen bei Zustimmung zum Antrag beide Bebauungspläne erneut geändert werden.

Beantragt wurde, in beiden Bebauungsplänen orientierend an den speziellen Festsetzungen im Bereich des „Künstlerdorfes“,

1. die Dacheindeckung zu ändern von derzeitig zulässigen Materialien wie Biberschwanz, Ziegelpfanne, Betonpfanne und Rohr (Reet) in ausschließlich Rohreindeckung.
2. Die Erhöhung der Dachneigung von derzeitig möglichen 45° bis 50° auf 55° sowie
3. die Änderung der GRZ auf mindestens 0,25 .

Hinweise zur Entscheidungsfindung:

Eine Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen und zu ändern sobald und soweit dies für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinde möge prüfen, ob die beantragten Änderungen städtebaulich erforderlich sind, oder ausschließlich den Interessen des Antragstellers dienen. Das Baugebiet ist auch ohne Änderungen uneingeschränkt bebaubar.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 18A wurde in der Begründung herausgestellt, dass im Bereich des „Künsterdorfes“ *....an herausgehobener Lage ergänzend 11 hochwertige Wochenend- bzw. Ferienhäuser für Eigennutzer entstehen. Angesichts der hohen Qualität (Ausblick nach Westen, separate Erschließung über großzügige Platzräume, einheitliche Rohrdächer für die Gebäude) kann eine gehobene Schicht angesprochen werden, die wirksamer als eine aufwändige Werbekampagne dem Ort in der Außenwahrnehmung ein neues Image verleihen bzw. deren Publicity in den Medien Dranske als Urlaubsort neu positionieren kann.* Somit wurden städtebaulich begründet, für diesen Bereich andere, speziellere Festsetzungen getroffen als im restlichen Plangebiet.

Rohrdächer sind bereits in beiden B-Plänen zugelassen, wenn auch nicht ausnahmslos. Es sind auch Dacheindeckungen mit Biberschwanz, Ziegelpfannen und Betonpfannen zulässig. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird empfohlen, die Angebote auf andere Dacheindeckungen nicht einzuschränken, da ein Rohrdach (Reetdach) bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Belange (Abstandsflächen) ja bereits jetzt zulässig ist.

Der Antrag auf Erhöhung der Dachneigung auf 55° erfolgte orientierend an den Festsetzungen zum „Künstlerdorf“. Rohrdächer werden oft mit einer höheren Dachneigung errichtet. Eine Rohreindeckung ist aber auch bautechnisch bei 45-50° Dachneigung umsetzbar. Reetdächer sollten laut Fachbuch eine Dachneigung von mindestens 45° aufweisen, damit die Wassertropfen von Halm zu Halm gleiten können und somit nur die oberste Schicht des Rohrs durchfeuchtet wird. Die Dächer halten dann länger. Bei derzeitig zulässigen 50° Dachneigung kann diese technische Empfehlung bereits jetzt eingehalten werden. Eine generelle Erhöhung der Dachneigung ist aus bautechnischen Gründen nicht erforderlich, städtebaulich nicht erkennbar. Es sind in Lancken bereits Gebäude mit Rohrdächern in den Gebieten mit der Festsetzung der Dachneigung auf 45° bis 50° errichtet worden.

Die derzeitig festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) erfüllt die Anforderungen an eine Umsetzbarkeit der Planung. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird auch als steuerndes städtebauliches Planungsinstrument eingesetzt, um z.B. Abstufungen der Bebauungsdichte und der Größe der Gebäude zu regeln. Am Ortsrand werden in der Regel geringere Grundflächenzahlen (überbaubare Flächen) festgesetzt, in der Ortsmitte wird mehr verdichtet durch Ausweisung einer höheren GRZ. Die beanstandete GRZ 0,2 befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dranske im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 A für derzeitig 6 Grundstücke sowie 1 Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17. Somit ist die festgesetzte geringere GRZ am Ortsrand städtebaulich nachvollziehbar. Alle anderen Grundstücke im beantragten Änderungsgebiet (ca. 37 Grundstücke) weisen eine GRZ von 0,25 oder sogar 0,3 auf. Außerdem war zum Zeitpunkt der Planaufstellung 2012 das Grundstück noch nicht geteilt (parzelliert). Die Parzellierung erfolgte nach der Planaufstellung. Wenn jetzt die Grundstücke so klein parzelliert wurden, dass mit der GRZ 0,2 keine ausreichend großen Häuser oder die erforderlichen Parkflächen, Carports und Nebenanlagen nicht mehr gebaut werden können, ist das keine mangelnde Planung der Gemeinde, sondern eine eventuell fehlerhafte Parzellierung durch den Grundstückseigentümer. Allerdings - bei der jetzt vorliegenden Parzellierung (z.B. Flurstück 5/336 mit einer Größe von 1170 m² Grundstücksfläche) wäre ein Gebäude mit theoretisch 234 m² Grundfläche möglich; aufgrund der Größe des Baufensters jedoch nur mit max. 195 m² Grundfläche. Somit ist ein ausreichend großes Gebäude möglich. Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze wären auf diesem Grundstück mit bis zu 136,50 m² möglich. Bei einer Erhöhung der GRZ wäre aufgrund der Größe des Baufensters auch nur ein Gebäude bis 195 m² möglich, jedoch mehr Nebenanlagen; es sei denn die Baufenster würden auch vergrößert. Selbst bei

einem kleinen Grundstück z.B. 5/334 mit einer Größe von 680 m² wäre ein Gebäude mit bis zu 136 m² Größe möglich und Nebenanlagen mit bis zu 68 m² versiegelter Fläche. Städtebaulich ist somit keine Notwendigkeit der beantragten Änderung erkennbar. Die Änderung würde ausschließlich einer höheren Grundstücksauslastung dienen.

Der Bauausschuss möge entscheiden, ob dem Antrag zugestimmt wird, und die Amtsverwaltung eine zustimmende oder ablehnende Beschlussvorlage erarbeiten soll.

Anlage/n

1	Antrag Änderung B-Pläne 17 und 18A
2	aktuelle Grenze zwischen B-Plan 17 und 18A