

Erl. 15.03.2003

LANDKREIS GÜSTROW

**Satzung der Gemeinde Jürgenshagen über
die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2
Eigenheimkomplex „Wokrenter Weg“**

Begründung zur 2. Änderung
STAND: 6/2003

Begründung zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 – Eigenheimkomplex „Wokrenter Weg“ der Gemeinde Jürgenshagen

1.0 Veranlassung und Zielstellung

Die Gemeindevorstehung Jürgenshagen hat in ihrer Sitzung am 14.02.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Wokrenter Weg“ erneut zu ändern.

Zielstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist es die bisherigen städtebaulichen Planungsziele zu präzisieren und einhergehend damit den Regulierungsbedarf weiter zu minimieren.

2.0 Begründung

Der Eigenheimstandort „Wokrenter Weg“ ist vollständig erschlossen. Von 25 Grundstücken sind bereits 19 bebaut.

Eine Überprüfung der Festsetzungen hat ergeben, dass der Regulierungsbedarf im B-Plan nicht in dem Umfang erforderlich wird wie ursprünglich angenommen. Durch die Reduzierung von Festsetzungen können die städtebaulichen Ziele der Gemeinde ebenso erreicht werden.

Festsetzungen, die bereits in der Planzeichnung Teil A enthalten sind entfallen im Text Teil B, ebenso wie anderweitige im Text Teil B zu regelnde Maßnahmen. Betroffen sind davon die Festsetzungen 1.1, 1.2, 1.4, 2.0 und teilweise Punkt 3.0.

Zu 1.1 Teil B-Text

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist bereits mit „WA“ in der Planzeichnung geregelt. Die Festsetzung entfällt an dieser Stelle. Dafür werden die Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 präzisiert. Danach schließt die Gemeinde Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet aus. Diese Betriebe entsprechen nicht der städtebaulichen Zielstellung für den Eigenheimkomplex „Wokrenter Weg“.

Weiterhin können die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Traufhöhe entfallen.

Die Geschossigkeit und die Traufhöhe werden bereits in der Planzeichnung angegeben. Die Definition der Geschossigkeit regelt die LBauO M-V § 2. Bezugnehmend auf die gestalterische Situation im bestehenden Ortsbild wird die zulässige Traufhöhe minimal um 0,50 m von jetzt 3,50 m auf 4,00 m erhöht.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Baugrenze ist die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits ausreichend geregelt. Durch den Verzicht dieser Festsetzung entfällt auch die folgende Festsetzung zur halboffenen Bauweise. Hier greifen wieder die Regelungen der Landesbauordnung (LBauO M-V § 6).

Regelungen nach § 9 Abs. 1, Nr.26 (Aufschüttung/Böschung) zum Zwecke des Straßenbaus sind nicht mehr notwendig.

Die Planstraße A ist zwischenzeitlich realisiert. Der Einfahrtsbereich für das Grundstück Nr. 25 musste daraufhin verschoben werden. Dies ist in der 2. Änderung der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Zu 1.2 Teil B-Text

Wegen ihrer untergeordneten Bedeutung können *Nebenanlagen* ohne gesonderte Festsetzungen nach §14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die bisherige Festsetzung entfällt, sie ließ Interpretationsmöglichkeiten zu. So sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf der der Straße abgewandten Seite Nebenanlagen entstanden. Unbillige Härten würden entstehen, wenn hier Einschränkungen festgesetzt werden. Eine Beeinträchtigung des Gehölschutzstreifens ist nicht erfolgt und auch nicht zu erwarten.

Aus städtebaulichen Gründen sieht es die Gemeindevertretung jedoch als besonders wichtig an Nebenanlagen im sogenannten „Vorgartenbereich“ auszuschließen. So wie es auch in der Ortslage selbst typisch ist. Bisher sind in diesem Bereich im B-Plangebiet noch keine Anlagen entstanden, so dass auch keine unbilligen Härten entstehen würden. Unter dem Punkt 1.2 wird deshalb folgende Festsetzung zusätzlich aufgenommen:

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 12 Abs. 6 BauNVO sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baufuge der Hauptgebäude nicht zulässig.

Zu 1.4 Teil B-Text

Die Straßenentwässerung erfolgt über eine Entwässerungsmulde (siehe Planzeichnung Straßenquerschnitt A-A), die wiederum in ein Regenrückhaltebecken entwässert. Die Erschließungsplanung des Standortes ist abgeschlossen. Die Beschreibung der Art der Entwässerung im Text Teil - B entfällt somit.

Die natürliche Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken kann aufgrund des anstehenden Baugrundes nicht als gesichert gelten. Das Regenwasser wird in die vorhandene Mulde geleitet.

Die Festsetzung 1.4 wird gestrichen.

Zu 2.0 Teil B-Text

Die gestalterischen Festsetzungen werden reduziert. Die gestalterische Regelungsdichte ist zu hoch, sie führt zu unverhältnismäßigen Belastungen der Bauherrn und erhöht die Gefahr von Befreiungen. Die städtebauliche Situation am Rande der Ortslage erfordert nicht diesen Regelungsbedarf.

Die wesentlichen, für die städtebauliche Zielstellung wichtigen Gestaltungsziele werden auch im Zuge der 2. Änderung durch die Gemeinde erhalten.

Dazu zählen die Dachformen der Hauptgebäude und die Gestaltung der Einfriedungen im „Vorgartenbereich“.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird wie folgt geändert:

Der Bau geschlossener Wände als Einfriedung im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baufuge der Hauptgebäude ist nicht statthaft.

Die übrigen Festsetzungen werden gestrichen, sie haben sich als unzweckmäßig und nicht praktikabel erwiesen

Die Gestaltung der Nebengebäude bleibt den Bauherrn überlassen wie es im gesamten Ort üblich ist. Nicht zuletzt auch hierdurch wird das eigenständige Bild des Standortes geprägt, Farb- und Materialgestaltung inbegriffen.

Zu 3.0 e) Teil B-Text

Für mindestens alle fensterlosen Fassaden, Pergolen, Carports sind Kletterpflanzen vorzusehen.
Dieser Satz wird gestrichen. Die Festsetzung erweist sich nach dem mehr fast 80 % des Eigenheimstandortes bebaut sind als nicht praktikabel.

Änderungen auf der Planzeichnung

Im Baufeld B 4.1, dem Grundstück Nr.16 ist nunmehr auch der Bau eines Doppelhauses zulässig. Mit Blick vom Wendehammer auf das Grundstück Nr. 16 sollte aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle ein Doppelhaus als größerer Baukörper zulässig sein.

Der Einfahrtsbereich zum privaten Grundstück Nr. 25 muss um ca. 20 m südlich verschoben werden, damit die Zufahrt zum Grundstück ordnungsgemäß gesichert werden kann.

Auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes, dem Baufeld Nr.1 wird die Baugrenze in östlicher Richtung bis auf drei Meter an den bereits bestehen 7 Meter breiten Gehölzstreifen verschoben. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde einvernehmlich festgestellt, dass keine Beeinträchtigung des Gehölzstreifens erfolgt. Die Errichtung der Neben- und Hauptgebäude erfolgte sehr zeitnah, dass die Gehölzpflanzung so angelegt ist, dass sie sich insgesamt in ihrem Wuchs in östlicher Richtung ausbildet.

Die zulässige Grundflächenzahl ändert sich nicht.

Städtebauliche Gründe sprechen nicht gegen diese Festsetzung. Die Bauherrn haben ein größeres Maß an Gestaltungsspielraum, ohne dass mehr Grundfläche bebaut werden darf.

Die vollzogene Bebauung zeigt, dass die ortstypische, straßenbegleitende Bebauung trotzdem erhalten wurde.

Die Gefahr von Befreiungen wird minimiert.

Auf die Festsetzungen der offenen Bauweise und der Dachneigung wird verzichtet.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Baugrenze ist die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits ausreichend geregelt.

Ebenso ist Regelungsbedarf mit der Festsetzung der Dachformen ausreichend abgesichert. Eine besondere städtebauliche Situation ist nicht vorhanden, die einen darüber hinaus gehenden Regelungsbedarf erfordert.

Jürgenshagen, 09.10.2009

Heike W.
Bürgermeisterin