

# BEGRÜNDUNG

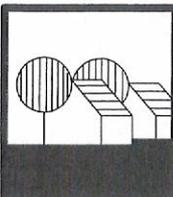
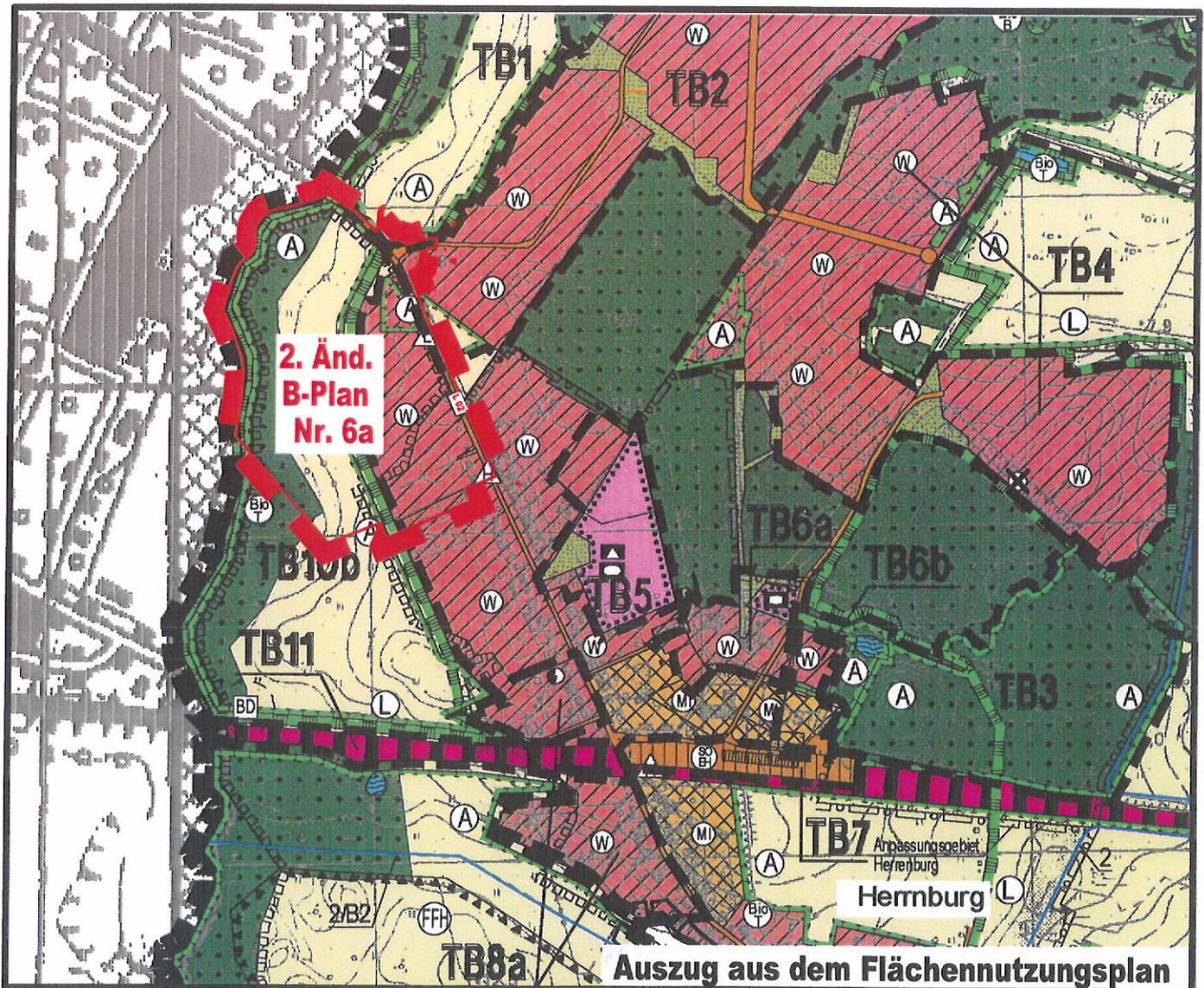
## ZUR SATZUNG

### ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES

### BEBAUUNGSPLANES NR. 6a

### DER GEMEINDE LÜDERSDORF

### FÜR DAS FLOHMARKTGELÄNDE IN HERRNBURG



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 19. März 2013

**SATZUNG**

# Begründung

## zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf für das Flohmarktgelände in Herrnburg gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. <u>Allgemeines</u></b>	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Kartengrundlage	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
<b>2. <u>Planinhalt</u></b>	<b>4</b>
2.1 Änderung im Text (Teil B) zur Traufhöhenfestsetzung, die nicht das Hauptgebäude betrifft	5
2.2 Änderung im Text (Teil B) zu Dachneigungen die nicht das Hauptgebäude betreffen	5
2.3 Änderung im Text (Teil B) in Bezug auf den Verzicht von Gliederungen der Fenster / Fassadenöffnungen	6
2.4 Änderung in der Planzeichnung (Teil A) - Nachrichtliche Übernahme des Kreisverkehrs gemäß technischer Planung, letzter Stand	6
2.5 Festsetzung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Realisierung der Erschließungsstraße für Flächen westlich der Erschließungsstraße	7
<b>3. <u>Flächenbilanz</u></b>	<b>7</b>
<b>4. <u>Auswirkungen der Planung</u></b>	<b>7</b>
<b>5. <u>Billigung der Begründung</u></b>	<b>9</b>
<b>6. <u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>9</b>

## 1. Allgemeines

### 1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Lüdersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 6a für das Flohmarktgelände in Herrnburg aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Neubebauung innerhalb des Bereiches zu schaffen. Unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange ist nach dem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Satzung beschlossen worden und rechtskräftig bekannt gemacht worden.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf für das Flohmarktgelände in Herrnburg wurde aufgestellt, weil bei der Herstellung der Erschließungsanlagen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Höhenlage berücksichtigt worden waren. Die Straßenlage, die nach Erschließungsplanung hergestellt wurde, berücksichtigte nicht das vorhandene Gelände. Deshalb ergaben sich Differenzen in den Ausnutzungskennziffern. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf wurden die Festsetzungen zur Höhenlage präzisiert. Es wurde festgelegt, dass die Fahrbahnhöhe als Bezugspunkt bei Höhenangaben gilt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden wurde mit der Oberkante Fertigfußboden definiert. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zur Dachfarbe präzisiert und eine Festsetzung zur Modellierung der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage an der Landesstraße definiert. Die Traufhöhe wurde mit 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden gleich Fertigfußboden festgesetzt. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß Beschluss vom 19. Juni 2012 rechtskräftig bekannt gemacht.

Im Zuge der Überprüfung von beantragten Bauvorhaben ergaben sich durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg Hinweise dahingehend, die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Dachneigung zu überprüfen. Es ist klarzustellen, dass die Festsetzungen zur Traufhöhe und zur Dachneigung jeweils für die Hauptgebäude zutreffen. Für anderes nicht. Dies wird entsprechend klargestellt.

Darüber hinaus wurde von der Verwaltung vorgetragen, die Festsetzung zur Gliederung der Fassadenöffnungen zu überprüfen. Hierzu ergibt sich der Vorschlag, auf Festsetzungen sämtlich zu verzichten, wenn neben echten konstruktiven Sprossen auch innenliegende oder aufgesetzte Sprossen zulässig sein sollen.

Zusätzlich sollen die gemäß Technischem Projekt und Realisierung des Vorhabens erfolgten Änderungen berücksichtigt werden. Die Festlegungen für den Kreisverkehr sind gemäß letztem Stand der Technischen Planung zu übernehmen.

Das Wohngebiet westlich der Erschließungsstraße ist entsprechend tatsächlicher Realisierung der Erschließungsstraße zu vergrößern. Die Lage der Baugrenze verändert sich nicht. Somit verändert sich die Vorfläche vor dem Baugrundstück – diese wird größer; der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Baugrenze beträgt nunmehr 6,50 m.

Die Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf berühren aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf nicht die

Grundzüge der Planung. Es handelt sich um präzierte und klarstellende Änderungen, so dass eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren abgesehen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Die Gemeinde Lüdersdorf führt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durch, um somit allen Betroffenen die Möglichkeit zur Äußerung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a zu geben.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept bleibt bestehen. Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird als entbehrlich angesehen.

Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung ändern sich nicht. Im Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Prüfung der Umweltbelange und auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz verzichtet.

Die Stellungnahme des Amtes zur Raumordnung und Landesplanung Mecklenburg liegt mit Datum vom 13.02.2013 vor. Bis zum 30.06.2012 konnten in der Gemeinde Lüdersdorf 5.123 Einwohner registriert werden. In den zentralen Orten sollen bedarfsgerecht Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Die Gemeinde Lüdersdorf nimmt diese Aufgabe mit der vorliegenden Planung wahr und erfüllt somit die raumordnerischen Erfordernisse, wie sie unter 4.1 RREP WM formuliert sind. Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a ist es der Gemeinde Lüdersdorf möglich, das Baugebiet für Bauwillige attraktiver zu gestalten und befördert somit eine Realisierung der Planung. Raumordnerische Belange stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a nicht entgegen.

## **1.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf für das Flohmarktgelände in Herrnburg dient eine Vermessung, Amtliche Plangrundlage mit der Bezugshöhe HN, die durch den ÖbVI Oliver Urban, Ginsterweg 8, 19288 Ludwigslust, erstellt wurde. Das Kataster ist gemäß dem Stand der Satzung berücksichtigt.

## **1.3 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf für das Flohmarktgelände in Herrnburg liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Art. 2G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

## **2. Planinhalt**

Die Gemeinde Lüdersdorf ändert die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6a und dessen 1. Änderung nicht in ihren Grundzügen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und die grundsätzlichen Festlegungen zur Herstellung der verkehrlichen Anlagen sowie zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen bleiben erhalten.

Änderungen ergeben sich geringfügig zu folgenden Punkten:

- Änderung im Text (Teil B) zur Traufhöhenfestsetzung, die nicht das Hauptgebäude betrifft.
- Änderung im Text (Teil B) zu Dachneigungen, die nicht das Hauptgebäude betreffen.
- Änderung im Text (Teil B) in Bezug auf den Verzicht von Gliederungen der Fenster / Fassadenöffnungen.
- Nachrichtliche Übernahme des Kreisverkehrs gemäß technischer Planung, letzter Stand.
- Festsetzung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Realisierung der Erschließungsstraße für Flächen westlich der Erschließungsstraße.

Die Änderungen beziehen sich somit auf die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B).

### **Änderungen im Text (Teil B)**

Es ergeben sich Änderungen im Text (Teil B).

#### **2.1 Änderung im Text (Teil B) zur Traufhöhenfestsetzung, die nicht das Hauptgebäude betrifft**

Zusätzlich zur bisherigen Festsetzung unter 1.5 Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt:

„Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und – einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.“

Mit der Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,00 m über Erdgeschossfußboden festgesetzt. Diese Festsetzung für die Traufhöhe bezieht sich auf den Hauptbaukörper. Zur Klarstellung, dass für Traufen von Dachaufbauten und Einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm diese Definition nicht gilt und andere Traufhöhen zulässig sind, wird die Änderung der Festsetzung erforderlich.

Der Bebauungsplan setzte bisher für den gesamten räumlichen Geltungsbereich eine maximal zulässige Traufhöhe fest. Die Vorgaben der maximal zulässigen Traufhöhe werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Zur eindeutigen Auslegung des gemeindlichen Planungswillen bzw. der Bebauungsplanfestsetzungen werden mit der vorliegenden Änderung für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm höhere als für Hauptdächer weiterhin maximal möglichen Traufhöhen allgemein zugelassen. Diese allgemeine Festsetzung verzichtet auf die Festsetzung der Unterordnung nach Art und Umfang.

Die Änderungen der Planfestsetzungen sind mit der Verwaltung abgestimmt, um die Genehmigungsfreistellungen zu unterstützen.

Unter Berücksichtigung dieser Belange hat die Gemeinde im Zuge des Aufstellungsverfahrens die Festsetzung überarbeitet und im Zuge des Erklärungsprozesses präzisiert.

#### **2.2 Änderung im Text (Teil B) zu Dachneigungen, die nicht das Hauptgebäude betreffen**

Zusätzlich zur bisherigen Festsetzung wird Folgendes berücksichtigt:

„Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und – einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).“

Diese Festsetzung wird ergänzend zur bisherigen Festsetzung für den Hauptbaukörper vorgenommen, die da lautet:

„Es sind nur Steildächer mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 46° für den Hauptbaukörper zulässig.“

Die Dachneigung ist bei Doppelhäusern je Doppelhaus einheitlich auszubilden. Die Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung war bereits bisher zwischen 25° bis 46° für den Hauptbaukörper geregelt. Zusätzlich wird zur Klarstellung die geänderte Festsetzung berücksichtigt; damit wird zusätzlich zur Einschränkung der bisherigen Festsetzung der Dachneigung für den Hauptbaukörper nochmal klargestellt, dass die festgesetzten Dachneigungen für den Hauptbaukörper und nicht für Dächer von Dachaufbauten und – einschnitten sowie für Nebengiebel und von und Gebäudeteilen (zum Beispiel Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.) gelten.

Im Zusammenhang mit den Möglichkeiten zur Zulässigkeit höherer Traufhöhen bei bestimmten Bauteilen soll aus gestalterischen Gründen auch eine Abweichung für die festgesetzten Dachneigungen zulässig sein.

Die Änderungen der Planfestsetzungen sind mit der Verwaltung abgestimmt, um die Genehmigungsfreistellungen zu unterstützen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hat die Gemeinde in Abstimmung und in Auswertung der Stellungnahmen der Behörden diese Festsetzung überarbeitet.

### **2.3 Änderung im Text (Teil B) in Bezug auf den Verzicht von Gliederungen der Fenster / Fassadenöffnungen**

In Bezug auf Fassadenöffnungen bestand zunächst das Planungsziel, nur Fassadenöffnungen für Fenster mit echten konstruktiven Sprossen zu regeln. Im Zuge der Überarbeitung des Planes und der Änderung des Planes wurden Gliederungen für nichtkonstruktive Sprossen, die zwischen den Scheiben liegen, getroffen. Nunmehr bestand die Absicht, Festsetzungen des Planes auch dahingehend anzupassen, dass aufgeklebte Sprossen zulässig sind.

Unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung und der Minimierung der Festsetzungsdichte wird auf Festsetzungen für Gliederungen der Fassaden gleich welcher Art vollständig verzichtet. Die Festsetzung, die bisher enthalten war, wird gestrichen. Auf folgende Festsetzung wird verzichtet:

„Zulässig sind Gliederungen der Fenster in den Fassadenöffnungen mit echten konstruktiven Sprossen. Zulässig sind Gliederungen der Fenster durch nicht konstruktive Sprossen, die zwischen den Scheiben liegen.“

### **2.4 Änderung in der Planzeichnung (Teil A) - Nachrichtliche Übernahme des Kreisverkehrs gemäß technischer Planung, letzter Stand**

Entsprechend dem Stand der technischen Planung wird der Kreisverkehr bei den Festsetzungen für das Plangebiet berücksichtigt.

Die Verkehrsflächen werden gemäß dem derzeit bekannten Stand der Ausführungs- und Genehmigungsplanung, die dem Straßenbauamt Schwerin und dem Landesamt für Straßenwesen vorliegt, berücksichtigt. Es ergeben sich zusätzliche Anforderungen an das Umpflanzen von Bäumen. Die erforderlichen Maßnahmen werden auf der Grundlage der Ausführungsplanung vor Durchführung der Baumaßnahmen geregelt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Die Änderungen beziehen sich auf die Planzeichnung und die Darstellung der umzusetzenden Baumstandorte, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

## **2.5 Festsetzung der Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Realisierung der Erschließungsstraße für Flächen westlich der Erschließungsstraße**

Die Planstraße wurde im Zuge der Technischen Vorbereitung und Ausführung anders geplant und ausgeführt, als es die Empfehlung des Bebauungsplanes im Straßenprofil vorgab. Die für die Planstraße in Anspruch zu nehmende Straßenverkehrsfläche wurde reduziert. Anstelle der Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 11,50 m wird die Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 10,15 m umgesetzt. Dies wird in der nachrichtlichen Anpassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die zusätzlich zur Verfügung stehende Wohnbaufläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird den Wohngrundstücken zugeordnet. Die Baugrenze wird nicht geändert. Somit vergrößert sich der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie im Baufeld WA 1 von 5,00 m auf 6,50 m. Straßenbegleitend wird entsprechend der technischen Planung an der Planstraße des Baugebietes ein Gehweg in einer Breite von 1,75 m vorgesehen. Ein gemeinsamer Geh- und Radweg ist aufgrund der reduzierten Breite nicht möglich. Die Radfahrer werden auf der Fahrbahn geführt. Das wird bei der Beschilderung beachtet. Die abschließende Stellungnahme des Fachplaners für die Verkehrsanlagen wird der Gemeinde zur Vervollständigung der Verfahrensunterlagen zur Verfügung gestellt.

Zusätzlich zur Straßenverkehrsfläche der Planstraße wurden Anpassungen im Bereich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorgenommen. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden dem Stand der Ausführungsplanung angepasst. Die Wendeanlagen wurden entsprechend berücksichtigt. Die Baugrenzen berücksichtigen mit ursprünglicher Festsetzungsmethodik jeweils einen Abstand von 3,00 m zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten umgrenzten Fläche der Privatstraße.

Die Änderungen beziehen sich auf die Planzeichnung.

Die Gemeinde hat die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a den bestehenden Beschlüssen zur Straßenausbauplanung angepasst.

## **3. Flächenbilanz**

Auf eine gesonderte Flächenbilanz wird verzichtet, weil sich Grundzüge der Planung nicht ändern. Die Flächenanteile verschieben sich geringfügig.

## **4. Auswirkungen der Planung**

Auswirkungen der Planung ergeben sich dadurch, dass die Breite der Straßenverkehrsfläche der Planstraße von 11,50 m auf 10,15 m reduziert wurde. Die Wohnbaugrundstücke des WA-Gebietes vergrößern sich dadurch. Die äußeren Begrenzungen der Baugebiete werden jedoch nicht verändert.

Die Verkehrsflächen für den Kreisverkehr werden gemäß dem zuletzt bekanntgegebenen Stand der Technischen Planung angepasst. Auswirkungen, die die Grundzüge der Planung in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme berühren, ergeben sich nicht. Die Lage der berührten Einzelbäume, die von dem Straßenprojekt berührt sind, ist in der Planzeichnung dargestellt. Die erforderlichen Maßnahmen werden auf der Grundlage der Ausführungsplanung vor Durchführung der Baumaßnahmen geregelt

Die Änderungen in Bezug auf die Festsetzung der Traufhöhe für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm und die Änderungen in Bezug auf die Festsetzung der Dachneigung für Dachaufbauten und – einschnitte sowie für Nebengiebel und Gebäudeteile berühren die Grundzüge der Planung nicht. Es handelt sich um zusätzlich klarstellende Definitionen. Insbesondere zu den festgesetzten Dachneigungen galt bereits bisher, dass die Dachneigungen für den Hauptbaukörper gelten. Für Traufen von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen war die Gemeinde – wie auch in ihren übrigen Planungen – davon ausgegangen, dass die Festsetzung zur Traufhöhe nur für den Hauptbaukörper galt.

Zur eindeutigen Auslegung des gemeindlichen Planungswillen bzw. der Bebauungsplanfestsetzungen werden diese Klarstellungen getroffen.

Die Änderungen der Planfestsetzungen sind mit der Verwaltung abgestimmt, um die Genehmigungsfreistellungen zu unterstützen.

Unter Berücksichtigung der Einwendungen im Stellungnahmeverfahren wird redaktionell angepasst, dass es sich nicht mehr um ein in Aussicht genommenes LSG, sondern um das Landschaftsschutzgebiet „Pallinger Heide und Halbinsel Teschow“ handelt.

Die Gemeinde hat Hinweise des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern überprüft. Die Festpunkte sind bereits beachtet. Weitere Ergänzungen sind somit nicht vorzusehen.

5. **Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf für das Flohmarktgelände in Herrsburg wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19. März 2013 gebilligt.

Lüdersdorf, den 27.3.2013



Dr. Huzel  
Bürgermeister  
der Gemeinde Lüdersdorf



6. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Lüdersdorf durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breltscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0  
Fax 0 38 81 / 71 05 - 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)