

Begründung
zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 44.03
„Warnitz - Silberberg“

ENTWURF

04.03.2013

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung

GLIEDERUNG

1. Allgemeine Grundlagen

- 1.1 Planungsanlass und Zweck der Planänderung
- 1.2 Verfahren
- 1.3 Geltungsbereich der Planänderung
- 1.4 Flächennutzungsplan, übergeordnete Planungen und Begleitpläne

2. Geänderte Planinhalte

- 2.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1 Planungsanlass und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan ist am 03.07.2006 als Satzung beschlossen worden und wurde mit Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 14.07.2006 rechtskräftig. Eine erste Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15.12.2008 als Satzung beschlossen. Am 23.01.2009 erfolgte die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

Die Bautätigkeit ist weitgehend abgeschlossen. Die Platzierung der Hauptgebäude auf den Grundstücken erfolgte plankonform.

Bei Kontrollen in diesem Einfamilienhausgebiet fiel hingegen auf, dass bauliche Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser und Gewächshäuser auf dem Grundstück in größerer Zahl abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet sind.

Eine nähere Prüfung ergab, dass im Plangebiet ‚Warnitz - Am Silberberg‘ mehrere Faktoren einem Teil der Anwohner die Einhaltung der Festsetzungen erschwert.

- Auf jedem vierten Grundstück ist die überbaubare Fläche nur 12 m tief festgesetzt.
- Es treten relativ viele Reihenend- und Eckgrundstücke auf, bei denen die Baugrenzen einseitig 3 m vor der seitlichen Grundstücksgrenze enden und damit die Fläche und Flexibilität zur Erstellung von Nebenanlagen an der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze entfällt.
- Einzelne Grundstücke haben eine das zulässige Hauptgebäude exakt umfassende Baugrenze.

Es liegen mehr als 15 Befreiungsanträge für die planabweichende Erstellung von Nebenanlagen vor.

Die Bearbeitung der Befreiungsanträge wäre handhabbar, doch wären mit diesen bereits eingereichten Befreiungsanträgen nicht alle festgestellten Abweichungen aufgearbeitet. Angesichts der Ortsrechtsfunktion des langfristig weiter geltenden Bebauungsplanes erscheint es sinnvoller, die viele Grundstücke einschränkende Festsetzung zu den Nebenanlagen insgesamt zu verändern.

1.2 Verfahren

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter liegt nicht vor.

1.3 Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der zweiten Planänderung umfasst das gesamte Plangebiet.

1.4 Flächennutzungsplan, übergeordnete Planungen, Begleitpläne

Die Planänderung berührt nicht die Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes. Sonstige übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht berührt. Die im Aufstellungsverfahren erstellten Begleitpläne (GOP, Schallimmissionsprognose) treffen in ihren Bilanzierungen weiterhin zu.

2. Geänderte Planinhalte

Der Bebauungsplan wird in seinem Teil B (Text) durch Wegfall der Textlichen Festsetzung I.5.2 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen verändert. Der Teil A (Planzeichnung) bleibt unverändert.

2.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bisher innerhalb der von den Baugrenzen gefassten überbaubaren Flächen zulässig.

Dabei waren laut Begründung die baulichen Anlagen zur Parkierung von Kraftfahrzeugen wie Stellplätze, Carports und Garagen den Nebenanlagen zugerechnet.

In der Handhabung des Bebauungsplanes hat man schon zu früherem Zeitpunkt eine Differenzierung vorgenommen, nach der die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf Stellplätze, Carports und Garagen keine Anwendung mehr fand. Dies erfolgte mit Bezug auf die in der Baunutzungsverordnung in § 12 (Stellplätze und Garagen) und § 14 (Nebenanlagen) getroffene Unterscheidung. Damit konnten die Bauherren Stellplätze, Carports und Garagen auf dem Grundstück frei platzieren.

Wie bereits in Pkt. 1.1 einleitend dargestellt, weist das Baugebiet trotz seiner städtebaulich sehr eingängigen und übersichtlichen Struktur eine Vielzahl von unterschiedlichen Situationen auf, die die Einhaltung der Festsetzungen zu den baulichen Nebenanlagen im Einzelfall erschweren können.

Wegen der großen Bandbreite der anzutreffenden Sondersituationen kommen Ausnahmeregelungen für genau definierbare Einzelfälle nicht in Frage.

Daher soll die bisherige Festsetzung ganz entfallen. Dies gilt auch für die am 15.12.2008 beschlossene Ergänzung der Festsetzung in der Planänderung.

Die Zulässigkeit der dem Wohnzweck untergeordneten baulichen Anlagen soll sich zukünftig daran bemessen, dass mit der festgesetzten GRZ von 0,3 für den Hauptbaukörper und der zulässigen Überschreitung von 50 % durch weitere bauliche Anlagen wie Freisitze, Fahrrad

unterstände und Gartengerätehäuser sowie Stellplätze, Carports, Garagen und Ihre Zufahrten, etc. nach § 19 (4) BauNVO die Obergrenze für die Erstellung baulicher Anlagen auf den Grundstücken bereits abschließend definiert ist.

Eine Grundstücksüberbauung von max. 30 % durch Hauptgebäude und weiteren max. 15 % durch bauliche Nebenanlagen incl. Stellplätzen, Carports, Garagen, Zufahrten, etc. bedeutet, dass 55 % des Grundstücks von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Dies werden vorrangig die Vorgartenbereiche sowie die hinteren Grundstücksteile sein. Damit ist auch bei räumlicher Freizügigkeit für die genannten untergeordneten baulichen Anlagen auf den Grundstücken von einer relativen Unverbautheit der rückwärtigen Grundstücksbereiche auszugehen.

Die naturschutzrechtlich positive Wirkung zusammenhängender Grünflächen im Siedlungsinneren ist für Flora und Fauna auch im Falle einer Auflösung des Grünverbundes durch kleinere Einbauten noch gegeben.

Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten festgesetzt sind, dürfen weiterhin nicht überbaut werden.

*

*

*

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat die Begründung zur zweiten Bebauungsplanänderung am gebilligt.

Schwerin, den

L. S.

.....
Die Oberbürgermeisterin