Begründung zur

1. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 20

" Beerboomscher Weg - 2. BA "

der Stadt Krakow am See

19. März 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Stand und Art des Planverfahrens

2. Anlass der Änderungen

3. Geltungsbereich der Änderungen

4. Erläuterung der einzelnen Änderungen
4.1. Verzicht auf Festlegung der Firstrichtung in Baufeld 2
4.2. Ausschluss von kleinen Windkraftanlagen
4.3. Zulassung einer 2-geschossigen Bebauung, Festsetzung Gebäudehöhe
4.4. Zulassung von Doppelhäusern
4.5. Verringerung der Verkehrsflächen in Baufeld 2
4.6. Zusätzliche Verkehrsfläche in Baufeld 1
4.7. Neue Aufteilung der Parzellen durch andere Anordnung der Baugrenzen
4.8. Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen
4.9. Standortbestimmung einer Eiche in Baufeld 1
4.10. Redaktionelle Änderungen

1. Stand und Art des Planverfahrens

Der B-Plan Nr. 20 "Beerboomscher Weg – 2. BA" wurde mit Verfügung des Landkreises Güstrow vom 03.01.2003 genehmigt und am 08.02.2003 im Krakower Seen-Kurier ortsüblich bekannt gemacht.

Da die Grundzüge der vorhandenen Planung nicht berührt werden, soll die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, auf eine Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichts wird verzichtet.

2. Anlass der Änderungen

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) fordert u.a. den Ausbau erneuerbarer Energien im Wärme- und Kältesektor bei der energetischen Gebäudeversorgung. Es trat am 1. Januar 2009 in Kraft. Eigentümer von Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m² sind verpflichtet, den Wärme- (oder Kälte)-Energiebedarf im nach verwandter Energieart unterschiedlichen Umfang aus erneuerbaren Energien zu decken (Nutzungspflicht nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG). Dazu soll solare Strahlungsenergie, Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme genutzt werden. Im Eigenheimbau hat sich die Anordnung von Solarkollektoren auf den nach Süden orientierten Dachflächen verbreitet. Das o.g. Gesetz gab somit den Anlass zur Änderung des B-Plans. In den Diskussionen zum Änderungsverfahren wurden verschiedene andere Festsetzungen geprüft und Änderungen in das Verfahren gegeben.

3. Geltungsbereich der Änderungen

Die inhaltlichen Änderungen betreffen die Baufelder 1 und 2 des Reinen Wohngebietes.

4. Erläuterung der einzelnen Änderungen

4.1. Verzicht auf Festlegung der Firstrichtung in Baufeld 2

Die Vorgabe zur Firstrichtung entstand unter gestalterischen Gesichtspunkten zur vereinheitlichten Ansicht der Gebäudesilhouetten oberhalb der Böschung des vorhandenen Geländes. Zur Zeit der Festsetzung im Jahr 2002 spielte Photovoltaik und Solarthermie im Eigenheimbau in Mecklenburg-Vorpommern nur eine untergeordnete Rolle. Dies hat sich in den letzten Jahren, auch auf Grund gesetzlicher Vorgaben, deutlich geändert. Die Festsetzung der Firstrichtung wird ersatzlos aufgehoben. Damit können die Dächer bzw. Dachseiten auch nach Süden ausgerichtet werden und besser für Solarthermie oder Photovoltaik genutzt werden.

4.2. Ausschluss von kleinen Windkraftanlagen

Die Errichtung von Windenergieanlagen bedarf innerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB keiner Genehmigung. Nach § 62 (1) Nr. 2 LBauO sind sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.
Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, Abschnitt „6.5 Energie einschließlich Windenergie" ist die Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen nur innerhalb der zu diesem Zweck festgelegten Eignungsgebiete zulässig (Ziel Z 1). Die Wirkung der Eignungsgebiete bezieht sich auf solche Anlagen, die als „raumbedeutsam" im Sinne des LPlG M-V gelten. In der Regel sind dies Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m.
Da auch von kleineren Windenergieanlagen Störungen durch Lärm und optische Effekte nicht auszuschließen sind, werden sämtliche Windenergieanlagen, auch Kleinwindkraftanlagen, in den Baufeldern 1 und 2 des Reinen Wohngebiets ausgeschlossen.

4.3. Zulassung einer 2-geschossigen Bebauung, Festsetzung Gebäudehöhe

Im 1.BA des Beerboomschen Wegs ist eine 2-Geschossigkeit allgemein zulässig, die max. Gebäudehöhe ist geregelt. Die Möglichkeit des 2-geschossigen Bauens soll auch im 2.BA allgemein eingeräumt werden. Damit wird auch den Wünschen potentieller Bauherren entsprochen. Die Auslastung der Grundstücke erhöht sich, dies ist vor allem wegen der bereits erreichten Auslastung des Baugebiets beabsichtigt.
Zur Eingrenzung der Kubatur der Gebäude werden eine Firsthöhe und eine Oberkante als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Höhenfestlegungen wird die mittlere vorhandene Geländehöhe vor der jeweiligen Außenwand des Gebäudes definiert. Bei Geländeregulierungen im Auftrag der Stadt Krakow am See gilt die danach hergestellte Geländehöhe als vorhandene Geländehöhe.

4.4. Zulassung von Doppelhäusern

Im Plangebiet wurden bereits 2 Doppelhäuser vom Landkreis Güstrow bzw. vom Amt Krakow am See im Rahmen des genehmigungsfreien Bauens zugelassen. Zur Ausräumung eines eventuellen Streitpotentials und zur Ermöglichung weiterer Doppelhäusern werden Doppelhäuser allgemein zugelassen.

4,5, Verringerung der Verkehrsflächen in Baufeld 2

Auf Grundlage genauerer Vermessungen wurde die Vorplanung der südlich gelegenen Erschließungsstraße verändert. Zur Vermeidung erheblicher Höhenunterschiede zwischen Straße und angrenzenden Bauplätzen wurden die Höhen der Straße dem vorhandenen

Gelände besser angepasst. Zudem soll eine Regulierung der vorgefundenen Geländehöhen in diesem Bauabschnitt erfolgen. Zum optimalen Einsaz der Erdmassen wurde ein Massenmodell mit Auftrag und Abtrag computergestützt errechnet.
Zur Optimierung der Erschließung und der verwertbaren Bauflächen wurde die Breite der östlichen Nord-Süd-Verbindung der beiden Erschließungsstraßen auf 3 m Fahrbahnbreite reduziert. Die Straße hat hier ein Längsgefälle von fast 10 %, auf einen Gehweg wird in diesem Bereich verzichtet.
Die Sicherung einer unbebauten Bankettbreite von 0,5 m an den Fahrbahnen wird bei Festlegung der Grundstücksgrenzen beachtet.

4.6. Zusätzliche Verkehrsfläche in Baufeld 1

Im südwestlichen Teil des Plangebiets wird auf dem Flurstück 512/1 eine Verkehrsfläche zur Verbindung der Erschließungsstraße des Wohngebiets mit dem alten Beerboomschen Weg neu ausgewiesen. Es verbleibt noch ein ausreichend großer Bauplatz zwischen neu ausgewiesener Verkehrsfläche und bereits parzellierter Wohnbaufläche.

4.7. Neue Aufteilung der Parzellen durch andere Anordnung der Baugrenzen

Durch Verzicht auf Festlegung der Firstrichtung und der versetzten Anordnung der Firste ergab sich die Möglichkeit der Neuordnung der Baugrenzen in Baufeld 2.

4.8. Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen

In den Baufeldern 1 und 2 sollen auch Flachdächer zulässig werden. Die einschränkenden Gestalterischen Festsetzungen GF 1.1 und 1.2 werden ersatzlos aufgehoben.
Da Flachdächer andere Dachabdichtungen erfordern wird auch die Festsetzung GF 2 zu Materialien der Dacheindeckung aufgehoben.
Die Aufhebung der Gestalterischen Festsetzung GF 3 zur Firstrichtung ergibt sich aus 4.1.

4.9. Standortbestimmung einer Eiche in Baufeld 1

Die Lage der Eiche im Bereich der Flurstücke 54/9, 54/10, 55/8 und 55/9 war im B-Plan fehlerhaft dargestellt. Die Darstellung einschließlich der umgebenden Baugrenzen wurde korrigiert.

4.10. Redaktionelle Änderungen

Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen wurden dem aktuellen Stand der Vermessung und Katastereintragung angepasst.

Höhenangaben wurden insbesondere in Baufeld 2 ergänzt. Dabei wurden die vom Vermessungsbüro Gontec im Oktober 2012 ermittelten Geländehöhen sowie die Höhen der bisher in Betonsteinpflaster befestigten Straßenflächen an deren vorläufigen Begrenzungsflächen übernommen.

Krakow am See, den ....20.06.... 2013

V. Meyer

Meyer, Stellv. Bürgermeister

STADT KRAKOW AM SEE