GEMEINDE LÜTTOW-VALLUHN

AMT ZARRENTIN

2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Westlich zur Borgstedt" im Ortsteil Valluhn

Gemeinde Lüttow-Valluhn
Landkreis Ludwigslust

Begründung zur Satzung

der Gemeinde Lüttow-Valluhn über die 2.vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Westlich zur Borgstedt“ im Ortsteil Valluhn
Gemarkung Valluhn Flur 1, Flurstücke 140/12; 140/13; 140/14 und 140/15

Auftraggeber:

Amt Zarrentin
für die Gemeinde Lüttow-Valluhn
Kirchplatz 8
19246 Zarrentin am Schaalsee

Telefon 038851 – 8380
Telefax 038851 - 25488
e-mail: amt@zarrentin.de

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Frank Ortelt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der 2. Änderung	4
2. Änderungen	4
A Änderung der Lage der Erschließungsstraße	5
B Änderungen der Baugrenzen.....	5
C Änderung der Flurstücksgrenzen.....	5
D Änderung der Lage der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	6
3. Auswirkungen	6
4. Hinweise	6

geänderte Planzeichnung M. 1: 500

1. Anlass der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich zur Borgstedt“ ist seit dem 08.12.2000 rechtskräftig.

Die 1. vereinfachte Änderung für den Plan ist seit dem 31.01.2004 rechtskräftig.

Sie beinhaltet u.a. die Umwandlung der Stellplatzanlage für 7 PKW auf dem Flurstück 140/15 in eine Grünfläche. Die Stellplätze wurden damit den Flurstücken direkt zugeordnet. Weiterhin betraf die Änderung verschiedene gestalterische Festsetzungen.

Den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB fassten die Gemeindevertreter auf ihrer Sitzung am 08.06.2010.

Anlass für die 2. Änderung ist der Antrag der Eigentümer der Flurstücke 140/12 bis 140/15 der Flur 1 der Gemarkung Valluhn zur Korrektur der Baugrenzen, zum Verlauf der Straße und zur Änderung der Lage der Pflanzmaßnahmen. Damit ergibt sich eine Veränderung der Flurstücksgrößen. Am Standort bleiben jedoch wie bisher drei Bauflächen für Einzel- bzw. Doppelhäuser erhalten.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die partiellen Änderungen der Baugrenzen, die veränderte Lage der privaten Erschließungsstraße und die neue Lage der Pflanzflächen in diesem Bebauungsplan führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Zu betrachten ist dabei der Plan insgesamt. Das Leitbild, dass das Wohngebiet am nördlichen Rand der Ortslage entwickelt wird, bleibt unverändert. Es ergeben sich keine weiteren Bauplätze für das Wohngebiet. Mit diesen Änderungen sollen lediglich die bisherigen Zwänge für die Bauherren gelockert werden, da zwei Baugrundstücke noch unbebaut sind.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergeben sich im Plangebiet (Änderungsbereich) keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder nach Landesrecht erforderlich machen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen – keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Demzufolge kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Änderungen

Grundlage für die 2. Änderung bildet die Planzeichnung der 1. Änderung mit dem Stand vom 10. Juni 2002 und die Begründung vom 01. August 2002.

Auf der Basis eines aktuellen Flurkartenausuges wurde die Planzeichnung der 1. Änderung digital übernommen und als 2. Änderung neu bearbeitet. Die aktuellen Flurstücksangaben erfolgten nach Auskunft beim Amt Zarrentin, Liegenschaften, am 26.08.2009.

A Änderung der Lage der Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraße, die direkt an die Straße zur Borgstedt anbindet, ist eine Anliegerstraße, die von den drei Baugrundstücken als Privatstraße genutzt wird. Die Straße wird in ihrer Ausbaubreite auf 4,00m reduziert und an die nördliche Geltungsbereichsgrenze verlegt. Da sich mit der Änderung auch die Anpflanzflächen verschieben, sind Sichtdreiecke nicht mehr erforderlich.

Neben der Straße in südliche Richtung befindet sich ein 1,00 m breiter unbefestigter Randstreifen auf den Grundstücken, in dem die Versorgungsleitungen untergebracht sind. Zur Abfuhr des Hausmülls werden die Tonnen am Entleerungstag von den Eigentümern an die Hauptstraße gestellt. Eine Befahrung der Privatstraße mit öffentlichen Fahrzeugen ist nicht vorgesehen.

B Änderungen der Baugrenzen

Die Baugrenzen sind im Baugebiet derzeit sehr reglementierend festgesetzt worden. Ebenso wie durch die gestalterischen Festsetzungen, die bereits geändert bzw. aufgehoben wurden, schränken sie künftige Bauherren stark ein. Um hier mehr Spielraum für die Einordnung der noch nicht errichteten Wohnhäuser auf den Flurstücken 140/13 und 140/14 zu erhalten, werden die Baugrenzen neu festgelegt.

Außerhalb der Baugrenzen können wie bisher Garagen und Carports errichtet werden. Eine Einschränkung wird für die östliche straßenbegleitende Fläche zwischen dem Geltungsbereich und der Baugrenze (Breite 5,00m) festgesetzt. Um die Zufahrt in das Baugebiet einsehbar zu halten, sind hier Nebenanlagen ausgeschlossen.

Insgesamt gelten weiterhin die Festlegungen zur Geschoss- und Grundflächenzahl.

C Änderung der Flurstücksgrenzen

Im B-Plan sind die Flurstücke 140/12 bis 140/14 als Baugrundstücke festgesetzt. Das Flurstück 140/15 ist als Grün-, Anpflanz- und Straßenfläche ausgewiesen. Nach den neuen Liegenschaftsdaten beträgt der Geltungsbereich **2.970 m²**. Im rechtskräftigen Plan war eine Gesamtfläche von 3.020 m² ausgewiesen.

Übersicht zu den Flurstücken im Bestand

Flurstücksnummer	Größe in m ²	Nutzungsart
140/12	753	Wohnbaufläche
140/13	703	Wohnbaufläche
140/14	688	Wohnbaufläche
140/15	826	Straße, Grünfläche, Anpflanzfläche
gesamt	2.970	

Mit der teilweisen Einbeziehung des Flurstückes 140/15 als Wohnbaufläche ändern sich die Flurstücksgrenzen und die Flurstücksgrößen wie folgt.

Übersicht zu den neuen Flurstücken

Flurstücksnummer	Größe in m ²	Nutzungsart
140/12	922	Wohnbaufläche, Anpflanzfläche
140/13	872	Wohnbaufläche, Anpflanzfläche
140/14	857	Wohnbaufläche, Anpflanzfläche
140/15	319	Straße
gesamt	2.970	

D Änderung der Lage der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden jetzt eindeutig den drei Baugrundstücken zugeordnet. Sie befinden sich südlich hinter den bebaubaren Flächen und begrenzen den Geltungsbereich zu den bestehenden Bauflächen der Ortslage.

Mit Pflanzgeboten sind im rechtskräftigen B-Plan ein 3,00m breiter Streifen zwischen Geltungsbereich und Straße sowie ein Knick im südöstlichen Teil mit insgesamt 423 m² festgesetzt. Durch die unter A bis C beschriebenen Änderungen wird ein neuer Pflanzstreifen in einer Breite von 4,50m und einer Länge von 94,00m = 423 m² neu ausgewiesen. Die identisch großen Anpflanzflächen erfordern keinen zusätzlichen Ausgleich in Natur und Landschaft.

Aufgrund der bisher inhaltlich teilweise falschen Festsetzungen zu Bäumen und Sträuchern im Textteil B ist die Pflanzliste neu überarbeitet worden.

In der Planzeichnung **Teil A** des B-Planes werden die Änderungen rot hervorgehoben. Eine zweite Darstellung dokumentiert die vorgenommenen Änderungen mit den vergrößerten Baugrundstücken. Am **Teil B -Text** der 1. Änderung ergeben sich ebenfalls Änderungen, die rot markiert sind. Neu ergänzt wird unter 2.2.2 folgende Festsetzung:

Auf der Ostseite des Baufeldes ist zwischen dem Geltungsbereich und der Baugrenze der Bau von Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Planzeichenerklärung wird entsprechend angepasst. Die Präambel und die Verfahrensvermerke werden auf die 2. vereinfachte Änderung zugeschnitten.

3. Auswirkungen

Die Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Sie berühren die Zielstellungen für die Entwicklung des Plangebietes nicht.

4. Hinweise

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist dies beim Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

Zur Absicherung der **Trinkwasserversorgung** besteht z.Z. im Plangebiet nur ein Trinkwasserhausanschluss für das Flurstück 140/12. Für die Rohrnetzerweiterung mittels Verlegung einer TW-Versorgungsleitung ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für diese erforderlich, da es sich hier um eine Privatstraße handelt.

Lüttow-Valluhn,

.....
Der Bürgermeister