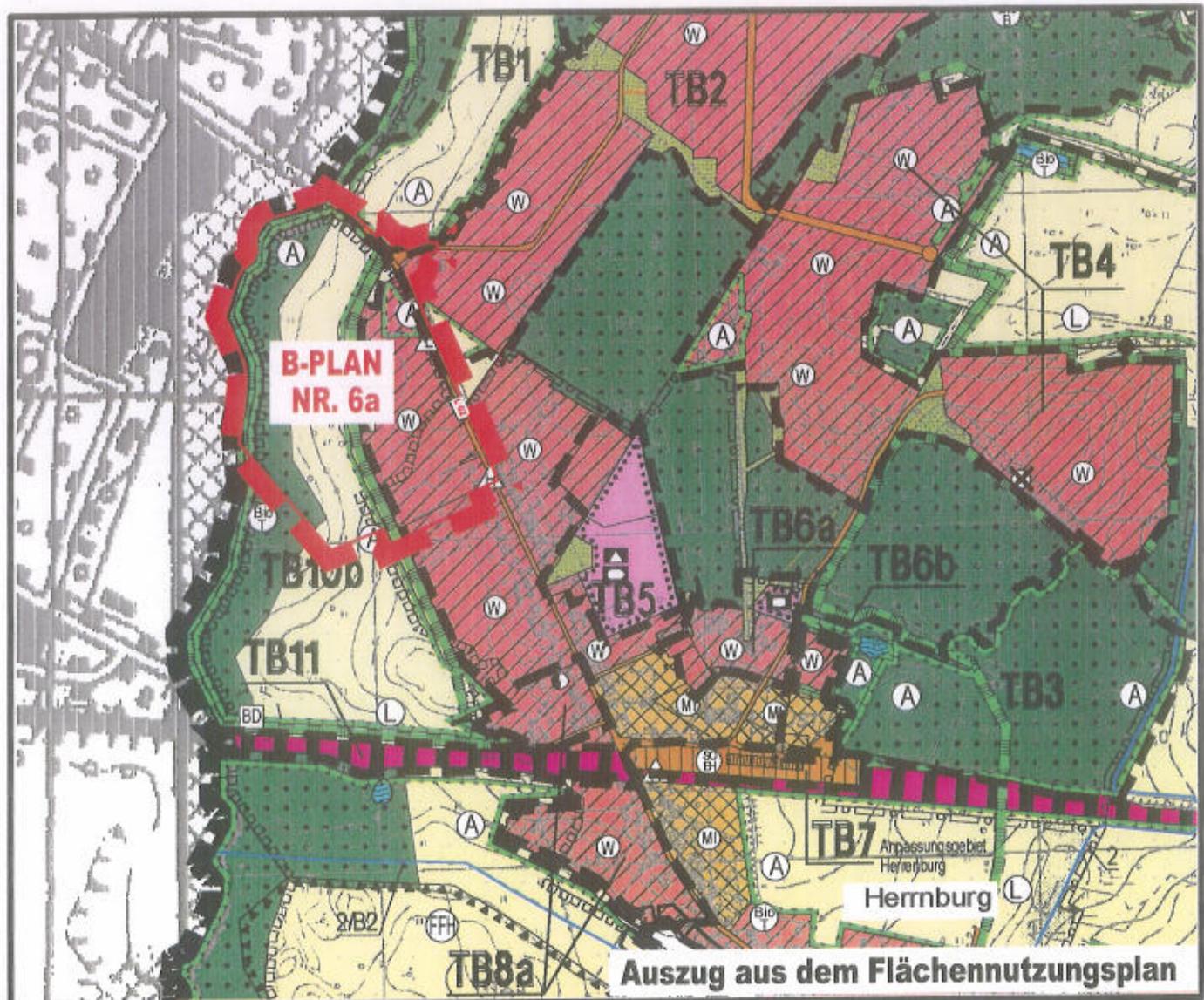


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN 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. Juni 2012

SATZUNG

Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf für das Flohmarktgelände in Herrnburg

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	<u>Allgemeines</u>	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Kartengrundlage	2
1.3	Rechtsgrundlagen	3
2.	<u>Planinhalt</u>	3
2.1	Höhenlage	3
2.2	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	5
2.3	Örtliche Bauvorschriften	6
3.	<u>Flächenbilanz</u>	6
4.	<u>Auswirkungen der Planung</u>	6
5.	<u>Billigung der Begründung</u>	7
6.	<u>Arbeitsvermerke</u>	7

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Lüdersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 6a für das Flohmarktgelände in Herrsburg 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 Herstellung der Erschließungsanlagen ist erfolgt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen berücksichtigte jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Höhenlage. Unter Berücksichtigung des Straßenniveaus, das sich nicht harmonisch an das vorhandene Gelände anpasste, ergaben sich Differenzen zu den Ausnutzungs Kennziffern. Eine optimale Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes war nicht möglich. Da die Straßenlage feststeht, ergaben sich die Anforderungen, das Gelände so anzupassen an den Straßenverlauf, dass eine Bebauung der Grundstücke unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist. Die Geländehöhen wurden / werden straßenseitig so angepasst, dass ohne umfangreiche Bodenmodellierungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken eine Bebauung möglich ist und das Gelände in Bezug auf die zugehörigen privaten und öffentlichen Erschließungsflächen nicht mehr als 30 cm über der Fahrbahn liegt. Unter diesem Anspruch wurde die Vorgabe entwickelt, die Traufhöhe in Bezug auf die Sockelhöhe zu setzen und unter Berücksichtigung der Anforderungen an konkrete Bauanträge, die bereits vorliegen, die Traufhöhe mit 4,00 m festzusetzen.

Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

In diesem Zusammenhang werden auch Anforderungen an die Gestaltung der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage getroffen.

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.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf für das Flohmarktgelände in Herrsburg dient eine Vermessung, Amtliche Plangrundlage, die durch den ÖbVl Oliver Urban, Glinsterweg 8, 19288 Ludwigslust, erstellt wurde. Das Kataster ist gemäß dem Stand der Satzung berücksichtigt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf für das Flohmarktgelände in Herrsburg 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 (Bauordnungsverordnung - 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).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - 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).
- 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 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 in Bezug auf das veränderte Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf Festsetzungsmethode und absolute Höhe der Traufhöhe. Ebenso ergeben sich Änderungen in Bezug auf die festgesetzten Grünflächen.

Änderungen im Text (Teil B)

Es ergeben sich Änderungen im Text (Teil B).

2.1 Höhenlage

Im Bebauungsplan Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf ist zur Höhenlage bisher folgende Festsetzung enthalten:

Auszug aus Text (Teil B) 1.5. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):

„Als Bezugspunkt bei Höhenangaben gilt die Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen angrenzenden privaten und/oder öffentlichen Erschließungsfläche. Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des

Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach."

Die Traufhöhe wurde unter Bezugnahme auf Bebauungspläne innerhalb des Gebietes der Entwicklungsmaßnahme mit 3,50 m maximal festgesetzt über Bezugspunkt.

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung ist die Traufhöhe auf maximal 4,00 m festzulegen und bestimmt worden.

Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe soll nicht mehr die Fahrbahnhöhe sondern der Erdgeschossfußboden/Sockel gelten. Dafür ist ein erneuter satzungsändernder Beschluss zu fassen und die Festsetzung entsprechend abzuändern.

Innerhalb des Gebietes sollen Gebäude mit einer Traufhöhe bis zu 4,00 m berücksichtigt werden. Dies entspricht den Zielsetzungen von Interessenten und Bauherren.

In Bezug auf die Höhenlage ist durch die Erschließung das Gelände stark verändert worden. Deshalb sind zur Vorbereitung der Grundstücke für eine Bebauung bodenverändernde und bodenregulierende Maßnahmen erforderlich. So ist im Bereich nördlich der Erschließungsstraße zur Landesstraße hin, ein Abtrag gegenüber der hergestellten Straße erforderlich. Im südlichen Bereich wird ein Auftrag durch die technischen Planer vorgesehen, so dass hier das Gelände angehört wird, so dass der Bezugspunkt für die Höhenlage im Straßenniveau, in Fahrbahnhöhe zu finden ist; alternativ wäre hier möglich gewesen, den Bezugspunkt niedriger zu setzen, um hier das ursprünglich vorherrschende Gelände zu bewahren. Die Auswirkung ist, dass zum Grundstücksrand hin, zur offenen Landschaft und zur Ausgleichsmaßnahme hin, Aufhöhungen entstehen, die durch entsprechende Grundstücksgestaltung zu regeln sind.

Eine grobe Zielsetzung seitens der technischen Planer wurde für die Überprüfung der Umsetzung der Festsetzungen vorgelegt.

Anhand des vorgelegten Vorschlages wurde die Festsetzungsmethodik, die nun für die Baugrundstücke nördlich und südlich der Straße gleichermaßen erfolgen soll, ermittelt.

Detailpläne für die Grundstücksveränderungen bzw. Bodenmodellierungen lagen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung nicht vor. Dadurch, dass der Bezug des Sockels mit maximal 30 cm über Fahrbahn der öffentlichen oder privaten angrenzenden Straße festgelegt wurde, wird jedoch ein eindeutiger Rahmen festgesetzt. In diesem Rahmen ist das Gelände zu modellieren in Bezug auf die vorhandenen Fahrbahnhöhen nach Herstellung der Straße.

Nun soll die Festsetzung wie folgt formuliert werden und in der Satzung über den Bebauungsplan berücksichtigt werden:

Anstelle der bisherigen Festsetzung:

„Als Bezugspunkt bei Höhenangaben gilt die Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen angrenzenden privaten und/oder öffentlichen Erschließungsfläche. Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.“

Wird folgende neue Festsetzung formuliert:

„Als Bezugspunkt bei Höhenangaben gilt die Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen angrenzenden privaten und/oder öffentlichen Erschließungsfläche. Der Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Die Oberkante Erdgeschossfußboden ist die Oberkante Fertigfußboden. Als 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 dem Erdgeschossfußboden festgesetzt. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.“

Zur Rechtseindeutigkeit wird der Bezug zum Erdgeschossfußboden weiter präzisiert und es wird festgesetzt, dass die Oberkante Erdgeschossfußboden gleichzusetzen ist mit der Oberkante Fertigfußboden. Dieser Bezug ist für die Bauherren eindeutig nachvollziehbar, insbesondere unter der weitergehenden Festsetzung, dass der Erdgeschossfußboden den Bezugspunkt für die Traufhöhe bildet.

Die Erläuterung zur Firsthöhe entfällt, da eine Firsthöhe nicht festgesetzt wurde. Die Festsetzung einer Firsthöhe ist entbehrlich, weil sie durch die Dachneigungen entsprechend vorgegeben wird.

2.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Im Zusammenhang mit den Bodenmodellierungen wurden Festsetzungen zur Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage getroffen. Die Festsetzung lautet bisher:

Auszug aus Text (Teil B) III.3 Punkt 3.2 Grünflächen:

„Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage mit Gehölz- und Staudenpflanzungen sowie Rasenflächen zu entwickeln, die den Übergang vom Straßenbereich zum Wohnbauland aufwertet und gestaltet. Neben der Verwendung der unter III.1.1 aufgeführten Pflanzenarten ist innerhalb dieses Bereiches die Verwendung von Ziergehölzen, Zierstauden und -gräsern sowie von Blumen

zulässig. Von der Wohnbebauung in Richtung Straße ist ein höhenmäßig abgestufter Aufbau der Anpflanzungen vorzusehen.*

Zukünftig lautet die Festsetzung:

„Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage mit Gehölz- und Staudenpflanzungen sowie Rasenflächen zu entwickeln, die den Übergang vom Straßenbereich zum Wohnbauland aufwertet und gestaltet. Neben der Verwendung der unter III.1.1 aufgeführten Pflanzenarten ist innerhalb dieses Bereiches die Verwendung von Ziergehölzen, Zierstauden und -gräsern sowie von Blumen zulässig. Von der Wohnbebauung in Richtung Straße ist ein höhenmäßig abgestufter Aufbau der Anpflanzungen vorzusehen.

Modellierungen auf der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage entlang der Landesstraße sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m aus dem vor Ort anstehenden Boden herzustellen.*

Im Zusammenhang mit Bodenmodellierungen wurde die Gemeindevvertretung der Gemeinde Lüdersdorf beschließen, anfallenden Boden, der ortstypisch ist, für Bodenmodellierungen zu nutzen und eine entsprechend ausgestaltete Dünenlandschaft mit Heidekraut herzustellen. Die Höhenfestsetzung wird mit maximal 1,20 m über dem Gelände begrenzt. Dadurch werden zu hohe Modellierungen und zu hohe Aufschüttungen vermieden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gesamtentwicklungsmaßnahme Herrenburg – Nord. Die bisher realisierten Bauvorhaben in weiteren Bebauungsplänen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme unterliegen den gestalterischen Festsetzungen, wie hier ebenso getroffen. Diese Bebauungspläne sind bereits realisiert. Ziel der Gemeinde ist es weiterhin, eine gesamtheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme zu erreichen. Somit wurden in allen Bebauungsplänen einheitliche gestalterische Festsetzungen getroffen, die es gilt umzusetzen. Diesbezüglich wurde eine Präzisierung des Farbpektrums für Dächer und Außenwände im Bauausschuss erörtert. Für die Zwischentöne wird die rote bis rotbraune Farbe klargestellt.

3. Flächenbilanz

Auf eine gesonderte Flächenbilanz kann verzichtet werden, weil sich flächenseitig nichts ändert.

4. Auswirkungen der Planung

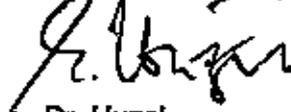
Auswirkungen der Planung ergeben sich dadurch, dass die Festsetzungsmethodik zur Höhe angepasst wurde. In Bezug auf das anstehende Gelände bzw. auf die Fahrbahnhöhe wird die Sockelhöhe festgesetzt und bezugnehmend auf den Sockel wird dann die Traufhöhe unter Bezug auf die festgelegten Sockel genutzt.

Auswirkungen auf die städtebauliche und landschaftliche Situation ergeben sich nicht, da Grundstücke beidseitig der Straße ohne größere Höhenunterschiede entstehen, da das Gelände bereits der örtlichen Situation angepasst wurde.

5. Billigung der Begründung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf für das Flohmarktgelände in Hermburg wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.6.12

Lüdersdorf, den 19.06.2012



Dr. Huzel
Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf



6. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Lüdersdorf durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0
Fax 0 38 81 / 71 05 - 60
pbm.mahnel.cvm@t-online.de