

Beschlussvorlage Gemeinde Ventschow	Vorlage-Nr: VO/GV11/2012-0272 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 30.10.2012 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme der Gemeinde Ventschow zum Entwurf der 1. Änderung der Gemeinde Lübow "Wohnanlage Wietow" der Gemeinde Lübow		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	26.11.2012	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt
Ö	10.12.2012	Gemeindevertretung Ventschow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Ventschow stimmt dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Wietow“ der Gemeinde Lübow zu. Die Gemeinde Ventschow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Lübow hat den Aufstellungs- sowie den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Planungsziel ist es, den südlichen Teil des B-Plangebietes an die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses anzupassen. Dazu zählt u.a. eine geringfügige Verschiebung von Baugrenzen die Zulassung eines Walmdaches sowie eine Reduzierung der GRZ und der zulässigen Firsthöhe.

Anlage/n:

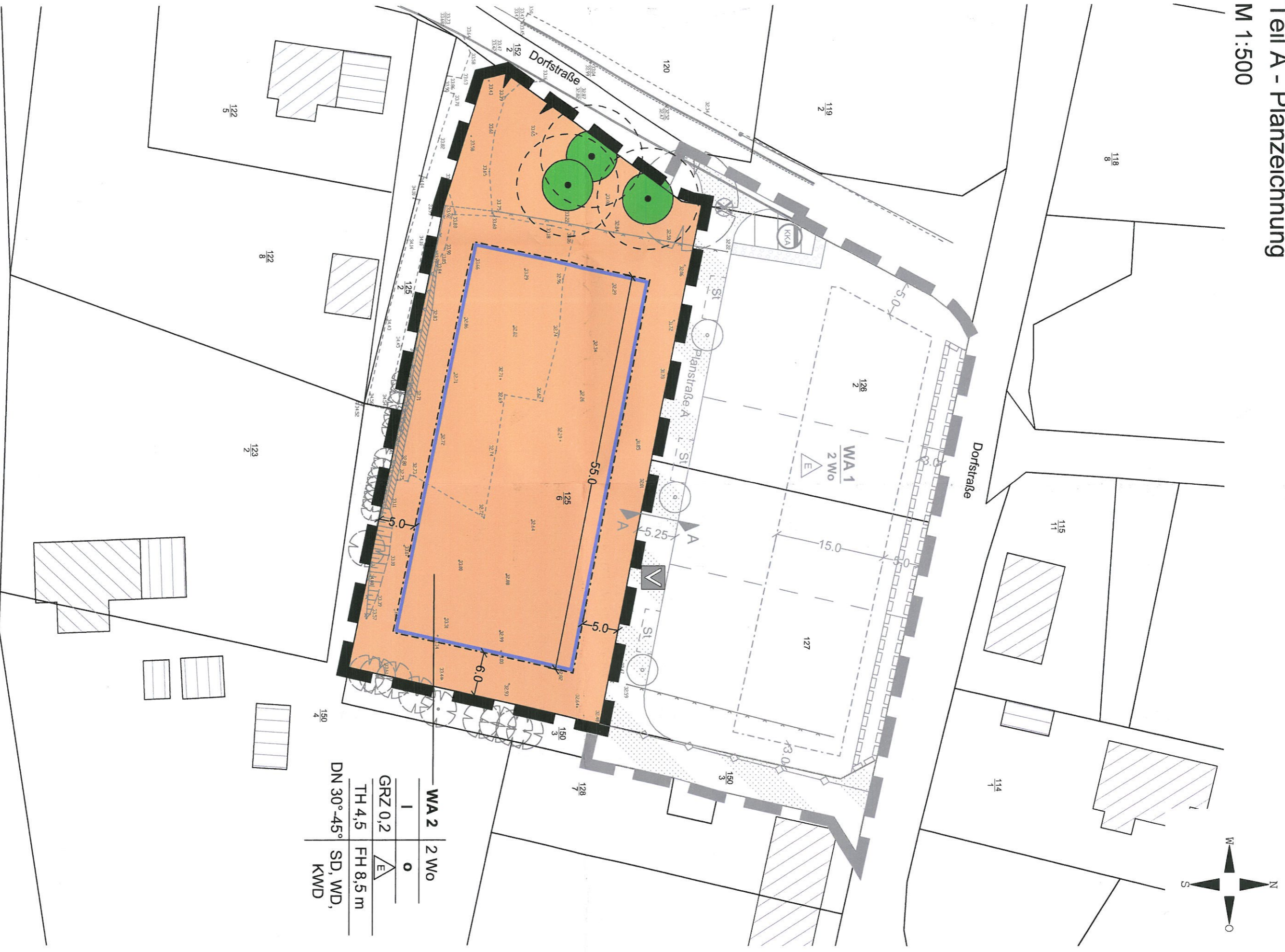
Auszug B-Plan Entwurf
Auszug Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "V"

Teil A - Planzeichnung

M 1:500





Art der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA 2** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2 Wo Max. zulässige Wohnungen je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH Traufhöhe in m als Höchstmaß
 FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 SD, WD, KWD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
 DN zulässige Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Einfahrtbereich









Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

-  Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



-  Stützmauer
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter


-  vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
 Böschung
 Bemaßung
 Kronentraufbereich der Bäume
 Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

3. unverbindliche Darstellung der Ursprungsplanung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

-  Fläche für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Abwasser (vollbiologische Kleinkläranlage)



Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  unterirdische Leitung der e.dis

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

-  Anpflanzen von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier zugunsten der Gemeinde Lübow für die Regenwasserableitung

Gemeinde Lübow vom toigerne Bebauungsplanes Nr. 5 für die „Wohnanlage V der ehemals geplanten „Wohnanlage Wietow“ Flurstück 125/6 (ehemals Flurstücke 124/2, Wietow, bestehend aus der Planzeichnung (folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.19

1. Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 A Die textliche Festsetzung Nr. 3.3 des Urs „Gemäß § 23 (5) BauNVO dürfen Garage der bzw. deren Flucht nicht überschreiter Errichtung überdachter Stellplätze/Carpo wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung

2. Abwasserbeseitigung und Ableitung vo Nr. 14 BauGB)

- 2.1 Das Schmutzwasser ist in eine abflusslo ten.
 2.2 Das Niederschlagswasser von den Dac stücksflächen zur Versickerung zu bringe

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern un (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die textliche Festsetzung Nr. 8.3 des Urs reich der 1. Änderung des Bebauungsple Innerhalb des WA 2 sind zwei einheimi oder Obstbäume (3xv, StU 14-16 cm) an

4. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Die örtlichen Bauvorschriften der Urspl geändert:
§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer
 Satz 1 wird für das WA 2 geändert in: F oder Krüppelwalmdächer mit einer Dach Satz 5: „Dächer von Nebenanlagen gen den sind als Satteldach oder Pultdach au

3. Nebenanlagen
 Satz 1: „Nebenanlagen in Form von Ge gebäudes oder aus Holz zu erstellen.“ w

6. Einfriedungen
 Als Einfriedungen sind im WA 2 zusätz einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen des rechts die sonstigen örtlichen Bauvorschriften (rung unverändert weiter fort.





**Satzung der Gemeinde Lübow
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
"Wohnanlage Wietow"**

umfassend den südlichen Teil der ehemals geplanten „Wohnanlage Wietow“
südlich und westlich der Dorfstraße, Flurstück 125/6 (ehemals Flurstücke 124/2
und 125/3) der Flur 1, Gemarkung Wietow

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 06.09.2012

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lübow für die ehemals geplante „Wohnanlage Wietow“ wurde 2001 als Satzung beschlossen und ist seit 2003 rechtskräftig. In den vergangenen 10 Jahren konnte allerdings eine Bebauung auf den innerörtlichen Grundstücken, die ehemals mit Scheunen und Ställen bebaut waren, nicht realisiert werden. Daher liegen die Flächen bis heute brach.

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde bzw. die Vorstellungen für eine neue Nutzung der Brachflächen haben sich daher geändert. Die Vorstellungen für eine Bebauung im ländlichen Raum weichen heute zum Teil von den damaligen Zielstellungen ab. So geht die Tendenz heute z.B. wieder zu größeren Grundstücken mit einer aufgelockerten Bebauung und zu großzügigeren Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung.

Dementsprechend ist nun im südlichen Teil der Fläche die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem großen Grundstück geplant. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielstellung erteilt. Da das geplante Vorhaben von den bisherigen Festsetzungen des B-Planes abweicht, sollen einige Festsetzungen mit der 1. Änderung angepasst werden. Dazu zählt eine geringfügige Verschiebung von Baugrenzen, die Zulassung eines Walm-daches (statt bisher nur Krüppelwalmdach und Satteldach) sowie eine Reduzierung der GRZ und der zulässigen Firsthöhe. Daneben sollen die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung von Dächern, Nebenanlagen, Einfriedungen usw. überprüft und ggf. angepasst werden.

2. Gebietsabgrenzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst mit dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ den südlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5. Die Änderungsfläche ist ca. 2800 m² groß und befindet sich südlich und westlich der Dorfstraße, Flurstück 125/6 (ehemals Flurstücke 124/2 und 125/3) der Flur 1, Gemarkung Wietow.

Die Überplanung des gesamten Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 wurde im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung diskutiert. Seitens der Gemeinde, der Grundstückseigentümer und Amtsverwaltung wurde allerdings keine Notwendigkeit gesehen, diesen Bereich gegenwärtig in die Änderung mit einzubeziehen. Sollten sich für den nördlichen Teil Bebauungsabsichten konkretisieren, ist zu prüfen, ob diese innerhalb des vorhandenen Baurechts umgesetzt werden können, ehemals geplante Erschließungsanlagen noch erforderlich sind oder ob entsprechende Änderungen einzuleiten sind.

3. Planungsrecht, Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:1000, Flur 1, Gemarkung Wietow, Kataster- und Vermessungsamt Wismar, der Lage- u. Höhenplan im Maßstab 1:500 vom 27.10.2011, Vermessungsbüro Bauer, Wismar und die topographische Karte im Maßstab 1:5000, gaia M-V, verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Mit dem B-Plan Nr. 5 sollten in der Ortsmitte von Wietow, im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude, Möglichkeiten für eine dichtere Einfamilienhausbebauung mit ca. 7 Eigenheimen an einer neuen Erschließungsstraße geschaffen werden. Dazu wurde ein Rahmen aus städtebaulichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erlassen, der eine verhältnismäßig einheitliche Bebauung regeln sollte.

Nachdem im vergangenen Jahrzehnt keine Bebauung realisiert werden konnte, sollen nun aufgrund eines aktuellen Interesses für den südlichen Teil der Bauflächen (WA 2) mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde bereits erteilt.

Das WA 2 ist geprägt von einer große Kastanie und Linden an der Dorfstraße, die zu erhalten sind. Mit der Verschiebung der Baugrenzen von den Großbäumen weg wird ein besserer Schutz dieser Bäume gewährleistet.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Änderung der städtebaulichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften für den südlichen Teil - WA 2 - der Ursprungsplanung entsprechend den o.g. Zielstellungen. Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- eine Verringerung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,2, da eine aufgelockerte Bebauung im Gegensatz zum Ursprungsplan vorgesehen ist,

- eine Verringerung der zulässigen Firsthöhe (FH) von 10,0 auf 8,5 m, um eine höhenmäßige Beschränkung bei geringerer Dachneigung zu erzielen,
- eine Änderung der Baugrenzen innerhalb des WA 2, um auf größeren Grundstücksflächen flexiblere Gebäudestellungen zu ermöglichen,
- eine Veränderung der zulässigen Dachneigung von 35° - 50° auf 30° - 45° und der Dachformen (zusätzlich Aufnahme des Walmdachs - WD), um dem dörflichen Umfeld um dem Bauvorhaben angepasste Bauformen zu ermöglichen.

Außerdem sind Änderungen der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften notwendig. So soll die textliche Festsetzung Nr. 3.3 des Ursprungsplanes: *„Gemäß § 23 (5) BauNVO dürfen Garagen die nördliche Baugrenze der Baufelder bzw. deren Flucht nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/Carports.“*

für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gestrichen werden. Eine Beschränkung der Errichtung von Garagen im nördlichen Grundstücksteil wird hier nicht mehr für sinnvoll erachtet. Die Festsetzung beruhte auf der ehemaligen Nord-Süd-Ausrichtung der Grundstücke.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.3 des Ursprungsplanes wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 folgendermaßen geändert:

Innerhalb des WA 2 sind zwei einheimische Laubbäume (3xv, StU 16-18 cm) oder Obstbäume (3xv, StU 14-16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei werden der Standort der Bäume und die Baumart nicht mehr konkret festgesetzt. Die ursprüngliche Festsetzung eines Baumes im nun vorgesehenen Einfahrtbereich ist nicht sinnvoll. Auch erscheinen die damals ausschließlich festgesetzten Arten Stieleiche, Winterlinde oder Rotdorn für das Grundstück nicht mehr angemessen, vgl. Pkt. 6. In der südöstlichen Ecke des B-Plan-Gebietes war ursprünglich eine Birke mit einem geringen Stammumfang zum Erhalt festgesetzt, die heute nicht mehr vorhanden ist. Als Ersatz wird daher die Anpflanzung eines zweiten Laubbaumes auf dem Grundstück festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung werden folgendermaßen geändert:

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen - 1. Dächer:

Satz 1 wird für das WA 2 geändert in: *Für die Hauptdächer sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.*

Damit wird der o.g. Änderung der Dachneigung und der zulässigen Dachform Walmdach entsprochen.

Satz 5: *„Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.“* wird gestrichen.

Eine detaillierte Regelung der Dachformen von Nebengebäuden wie Geräteschuppen o.ä. wird nicht für notwendig erachtet. Flachdächer oder Walmdächer sollen für untergeordnete Anlagen ebenfalls ermöglicht werden.

3. Nebenanlagen:

Satz 1: *„Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen.“* wird gestrichen, da eine detaillierte Regelung für Nebengebäude wie Geräteschuppen o.ä. nicht für notwendig erachtet wird.