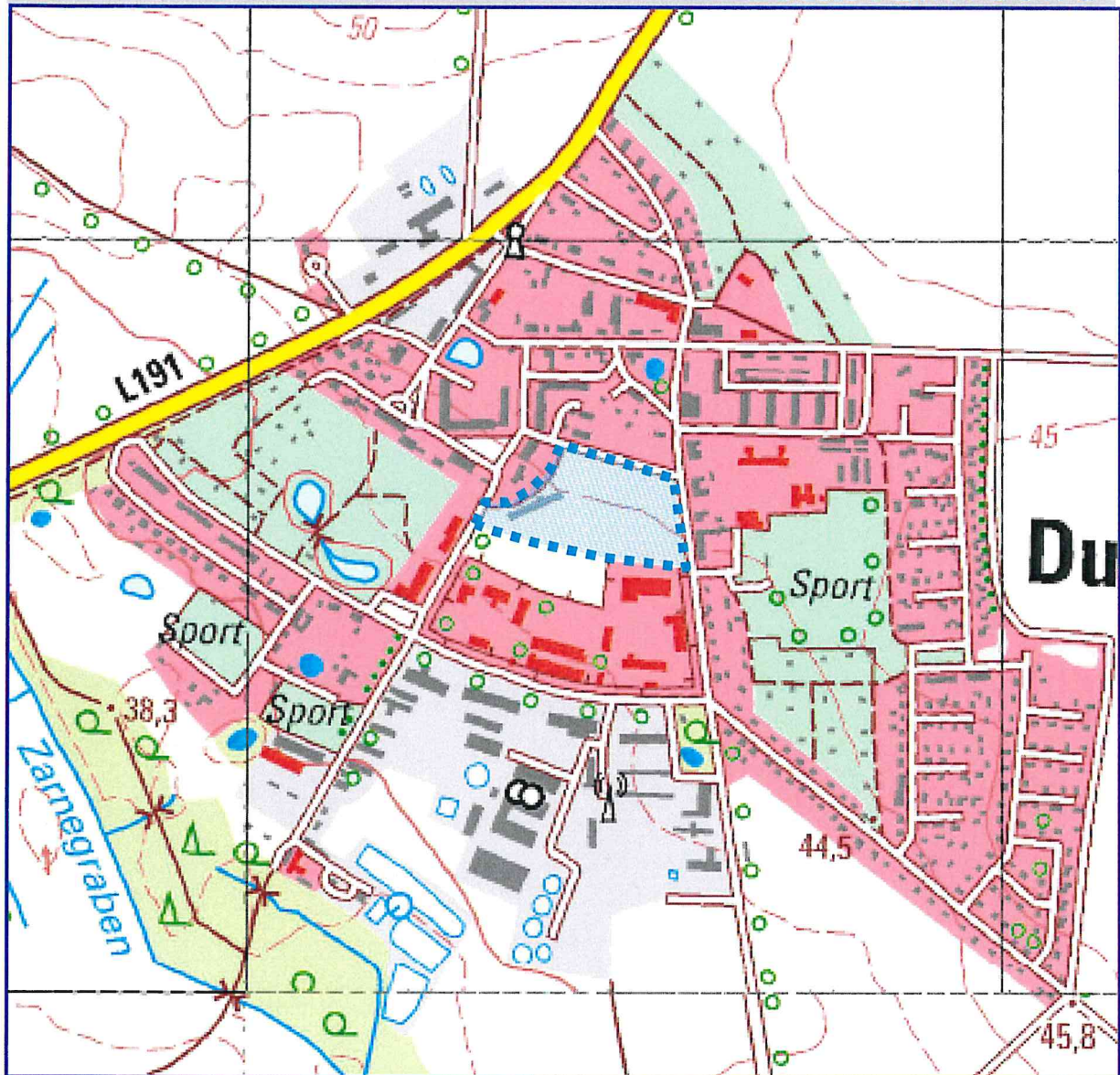




1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8

der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „Dorfzentrum“

in Dummerstorf, westlich der G.-Frölich-Allee, nördlich des FBN-Geländes,
östlich des Griebnitzer Weg und der Grundstücke Hof 9, 9a, 10 sowie südlich des Quersteigs

Dummerstorf, 16.05.2018

Wiechmann, Bürgermeister



gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

10.04.2018

ausgefertigt am: 05.05.2018

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	2
2. Bauliche und sonstige Nutzung / Maß der baulichen Nutzung	3
3. Erschließung des Plangebietes/ Verkehr	3
4. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	3
5. Örtliche Bauvorschriften	3

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Der Bebauungsplan soll in einzelnen Details an geringfügig veränderte Zielvorstellungen angepasst werden. Diese ergeben sich aus technischen Erfordernissen bei der Herstellung der Erschließungsanlagen und aus lokalen Unterschieden zwischen den Geländehöhen und den nunmehr feststehenden Bezugshöhen.

Dazu soll eine Straßenführung, die in einem Teilabschnitt um ca. 3 .. 5 m von den bisherigen Planfestsetzungen abweicht, in den B-Plan übernommen werden. Die Anpassung ist aus Gründen der rechtlichen Eindeutigkeit bei künftigen Entscheidungen über die Grundstückslage an einer Erschließungsanlage erforderlich.

Weiter soll eine in Teilen des Plangebietes festgesetzte Traufhöhenbeschränkung so weit gelockert werden, dass die zugelassene Geschosshöhe zwanglos umsetzbar ist. Das Erfordernis ergibt sich aus der Vermeidung unnötiger Erdbewegungen im Zusammenhang mit veränderten Höhendifferenzen zwischen der neu hergestellten Straße (= festgesetzter Höhenbezug) und dem Geländeniveau einzelner Baugrundstücke. Die Anpassung der Höhenfestsetzung dient dabei auch der Erhaltung der Möglichkeiten einer Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO und insoweit der Reduzierung von Verwaltungsaufwand.

Außerdem soll eine baugestalterische Vorgabe aufgegeben werden, die bisher Auf-Dach-Montagelösungen für Solaranlagen ausschließt. Die Gemeinde möchte Solaranlagen weiterhin ermöglichen, rückt hier aber aus Haftungsgründen von der ursprünglichen einschränkende Festsetzung ab, weil für gebäudeintegrierte Solaranlagen ein vergleichsweise höheres Gefahrenrisiko für Brandentstehung und -ausbreitung besteht, das sich entsprechend in besonderen Anforderungen des bauaufsichtlichen Brandschutzes manifestiert.

Rechtsgrundlagen:

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Änderung dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. 6. 2017 (GVBl. M-V S. 106),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) – alte Fassung entsprechend den fortgeltenden Grundzügen des B-Plans über Art und Maß der baulichen Nutzung.

Verfahrenswahl:

Das Plankonzept einer offenen, straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung mit verschiedenartigen Gebäudeformen wird von der Planänderung nicht erfasst. Die Erschließungsstruktur und die Wohnnutzung des Plangebietes werden bei unveränderter Dichte und Bauweise beibehalten. Die Änderungsziele berühren deshalb keine Grundzüge der Planung.

Die Änderungsziele begründen auch nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben und berühren ebenso wenig Natura 2000 – Gebiete.

Die Planänderung erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Im Änderungsverfahren werden gem. § 13 (2) BauGB die allgemeine Öffentlichkeit in der Form der Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die von der Planänderung im Einzelnen berührten Behörden beteiligt. Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen.

2. Bauliche und sonstige Nutzung / Maß der baulichen Nutzung

Nachdem die Straßen im Baugebiet inzwischen hergestellt sind, steht der Höhenbezug nach Teil B Nr. 1.2.1, der den einzelnen Bauvorhaben jeweils zugrunde zu legen ist, fest. Dabei erweist sich die festgesetzte Traufhöhe z.T. als nicht auskömmlich, um innerhalb der zugelassenen Zweigeschossigkeit angemessene Raumhöhen zu erreichen und gleichzeitig eine an den Erfordernissen der Oberflächenentwässerung orientierte Geländeregulierung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Zur Vermeidung einer Vielzahl von Abweichungsanträgen wird die zulässige Traufhöhe deshalb in den Baugebieten WA1b, 2a, 2b, 4 um 0,8 m erhöht und mit 6,3 m über dem Niveau der zugeordneten Verkehrsfläche neu festgesetzt.

3. Erschließung des Plangebietes/ Verkehr

Die Trassierung der Mischverkehrsfläche Planstraße B wird in ihrem nordwestlichen Teilabschnitt, der westlich der Baugebiete WA 1a/1b in den Quersteig mündet, geringfügig verändert. Die um 3 – 5 m nach Osten verschobene Trassenlage ergibt sich als Ergebnis der Abstimmungen zu Herstellung der Verkehrsanlagen. Sie dient der Erhaltung von Bäumen, die grenznah auf dem benachbarten Privatgrundstück 196/3 stehen. Durch den gegenüber der ursprünglichen Festsetzung vergrößerten Abstand zwischen der Verkehrsfläche und den Bäumen, der nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, kann insbesondere ein verbesserter Wurzelschutz gewährleistet werden.

4. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Die mit der Planänderung planungsrechtlich nachvollzogene Verlagerung einer mit Gehölzen zu bepflanzenden öff. Grünfläche auf die Westseite der Planstraße B hat keine Auswirkungen auf das grünordnerische Konzept des Plangebietes. Die Anpflanzung wurde im Zuge der Erschließungsarbeiten bereits hergestellt. Sie ist aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB im ursprünglichen Aufstellungsverfahren des B-Plans ohne Relevanz für Entscheidungen über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Die mit der Planänderung vorgenommene Traufhöhenänderung und die vg. Anpassung im Straßenverlauf der Planstraße B berühren keine Schutzgutbestände/-objekte nach § 44 (1) BNatSchG und bedürfen insoweit keiner weitergehenden artenschutzrechtlichen Überprüfung.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschrift zum Ausschluss von Auf-Dach-Montagelösungen für Solaranlagen wird aufgegeben. Die Gemeinde möchte Solar-Dachanlagen grundsätzlich ermöglichen. Sie möchte dabei aber die Bewertung eines möglichen Gefahrenrisikos für eine Brandentstehung und –ausbreitung dabei jedoch in die Entscheidung der Bauherren stellen. In der Abwägung mit dem baugestalterischen Wirkungseffekt zwischen Auf-Dach- und In-Dach-Lösungen wird die ursprüngliche Gestaltungsvorschrift deshalb zurückgestellt.