

BEGRÜNDUNG
zur 2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 50.04 / 2 der Landeshauptstadt Schwerin
„Lankower Aubach-Nord“

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

INHALT:

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Anlass und Zweck der Planänderung
 - 1.2 Verfahren
 - 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Planänderung
 - 1.4 Flächennutzungsplanung, übergeordnete Planungen, Begleitpläne

2. Planungsinhalte
 - 2.1 Bauliche Nutzung
 - 2.2 Baugestaltung
 - 2.3 Erschließung

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Anlass und Zweck der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Einfamilienhausgebiet für die überwiegenden Bauflächen eine Eingeschossigkeit bei max. Dachneigung bis 25 Grad fest. Ein Bestandsbau und zwei Einzelbauten sind zweigeschossig bei gleicher Dachneigung festgesetzt.

Die reduzierte Dachneigung in Verbindung mit den zulässigen Pult- und Flachdächern ist auf die Errichtung von ein- bzw. zweigeschossigen Bauten mit Staffelgeschossen ausgerichtet.

Am 03.07.2006 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und zum 29.07.2006 rechtskräftig.

Zwei Monate nach Satzungsbeschluss trat zum 01.09.2006 die Landesbauordnung M-V in einer überarbeiteten Fassung in Kraft. Diese lässt nicht als Vollgeschosse zählende Dach- bzw. Staffelgeschosse weiterhin zu, verändert aber die Anrechnungsgrundlage. Aufbauten mit durchgängig voller Raumhöhe zählen unabhängig von Ihrer Grundfläche nun als Vollgeschoss. Näheres hierzu ist unter Pkt 2.1 <Bauliche Nutzung> ausgeführt.

Da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für erste private Gebäude bereits Planungsaufträge erteilt bzw. abgestimmt waren, ergäben sich durch Umplanungserfordernisse ausgelöste unbeabsichtigte Härten für die ersten Grundstückserwerber.

Die in Rede stehende Planänderung hat den Zweck, die bei Planaufstellung als auch im Abwägungsvorgang städtebaulich-architektonisch beabsichtigten Staffelgeschosslösungen mit talseitig orientierten großen Dachterrassen ohne Einschränkungen der raumseitigen Nutzbarkeit für die Bauherren weiterhin zuzulassen. Sie wären nach novellierter LBauO nur mit reduzierter Raumhöhe unter teilweisem Wegfall der Stehhöhe realisierbar.

1.2 Verfahren

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die in Rede stehende Planänderung eröffnet lediglich den Gestaltungsspielraum neu, der zum Zeitpunkt von Abwägung, Satzungsbeschluss und Bekanntmachung als Inhalt der Planung zulässig gewesen ist.

Anstelle einer erneuten öffentlichen Auslegung wird die nun in den B-Plan aufzunehmende ausnahmsweise Regelung den Grundstückseigentümern im Plangebiet mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Kenntnis gegeben.

Von der ‚Planänderung‘ werden Behörden und Träger öffentlicher Belange erkennbar nicht berührt, da die zum Zeitpunkt der TÖB-Beteiligung bereits dargelegten Zielsetzungen unverändert sind. Es entstehen weder zusätzliche Baufelder noch zusätzliche Wohneinheiten.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Planänderung

Der Geltungsbereich der Planänderung umfaßt den gesamten bisherigen Bebauungsplan ohne die Nebenzeichnung nach § 9 (2) BauGB. Letzere war bereits mit der 1. Planänderung als gegenstandslos entfallen.

1.4 Flächennutzungsplanung, übergeordnete Planungen, Begleitpläne

Die Planänderung berührt nicht die Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes. Sonstige übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht berührt. Die im Aufstellungsverfahren erstellten Begleitpläne (GOP, Schallimmissionsprognose, ..) treffen in ihren Bilanzierungen weiterhin zu, ebenfalls der Umweltbericht. Es ergeben sich auf das Landschaftsbild keine Auswirkungen, die nicht bereits bei der Planaufstellung bekannt waren.

2. Planungsinhalte

2.1 Bauliche Nutzung

Nach aktueller Fassung der Landesbauordnung dürfen nicht anzurechnende Geschosse nunmehr über die gesamte Gebäudegrundfläche errichtet werden. Jedoch muss mindestens ein Drittel dieses Geschosses niedriger als 2,30 m sein. Dies begünstigt die Errichtung großflächiger Dachgeschosse, lässt aber die bisherigen Staffelgeschoss-Lösungen mit durchgängig voller Raumhöhe auf reduzierter Grundfläche nicht mehr zu. In der Praxis führt dies dazu, dass bestimmte, noch vor der LBauO-Novelle begonnene Entwurfslösungen bauordnungsrechtlich nicht mehr zugelassen werden können, da sie als aufgesetztes Vollgeschoss zu werten sind.

Außer Pultdächern sind im Baugebiet für Neubauten als Bauform nur Flachdächer zugelassen. Wenn ein bestimmter Anteil an der obersten Geschossfläche nur 2,29 m hoch sein darf, führt dies bei Flachdach-Bauten zu einem baulich aufwendigeren, gestuften Dach.

Die Vorgabe eines höhenreduzierten Flächenanteils bewirkt bei den Pultdachbauten in Einzelfällen Traufhöhen von weniger als 2 m. Terrassenaustritte können an den Traufseiten dann nur mit konstruktiven Sonderlösungen realisiert werden und wegen der unzureichenden Belichtungswirkung der tiefliegenden Fenster an den Traufseiten müssen diese gegebenenfalls noch durch zusätzliche Dachflächenfenster ergänzt werden.

Die eröffnete ausnahmsweise Zulässigkeit wird beschränkt auf Dachaufbauten, die sich über max. zwei Drittel der Fläche des obersten in der Planzeichnung festgesetzten Vollgeschosses erstrecken.

Auch wenn ein solcher Dachaufbau bauordnungsrechtlich nunmehr als zusätzliches Vollgeschoss zu bewerten ist, ist der Unterschied zu den aktuell zulässigen Bauformen geringfügig. Er besteht in einer Dachüberhöhung von ca. 60 - 80 cm und wird durch die im Gegenzug beschränkte Grundfläche mehr als ausgeglichen. Der umbaute Raum eines nach der ausnahmsweise zugelassenen Regelung errichteten Dachaufbaus ist nicht größer als bei einer nach novellierter LBauO ohnehin zulässigen niedrigeren Vollüberbauung. Die erneut zugelassene Gestaltungslösung steht zudem mit der zum Zeitpunkt von Abwägung und Satzungsbeschluss im Vordergrund stehenden Gestaltungslösung in völliger Übereinstimmung.

2.2 Baugestaltung

Gleichzeitig soll die bisherige Regelung einer Begrenzung der Drempeelhöhe auf max. 1 m entfallen. In Bezug auf die bis zur LBauO-Novelle zu errichtenden Staffelgeschosse hatte die Festsetzung klarstellenden Charakter, dass im Staffelgeschoss mit voller Raumhöhe gebaut werden sollte. Die Novellierung hat zu einer Verkehrung ins Gegenteil geführt. Die Traufseiten erreichen bei den neuen Entwurfslösungen mehrheitlich Höhen zwischen 1,80 und 2,0 m und müssten dann auf 1,0 m reduziert werden. Bei einer auf max. 25 Grad beschränkten Dachneigung, an der festgehalten wird, läßt eine beidseitig eingehaltene Traufhöhe von 1,0 m die volle Stehhöhe nur auf ca. 50 % der Grundfläche und volle Raumhöhe auf kaum 30 % eines nicht anzurechnenden Dachgeschosses zu. Eine derartige Einschränkung der Nutzungsflexibilität der zu errichtenden Gebäude war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung nicht beabsichtigt.

Die weiteren baulichen Gestaltungsvorschriften bleiben von der Planänderung unberührt. Es ergeben sich aus dem mit der Planänderung eingeführten erweiterten bzw. wiedergewonnenen Gestaltungsspielraum keine wechselseitigen Unverträglichkeiten zu den nach LBauO-Novelle errichteten Baukörperformen.

2.3 Erschließung

Die äußere und innere Verkehrserschließung werden - ebenso wie sonstige Belange der Erschließung, der Ver- und Entsorgung mit Leitungsmedien oder Naturschutzbelange - von der Planänderung nicht berührt.

• • • •

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am gebilligt.

Schwerin, den

L.S.

.....

Oberbürgermeister