



Begründung

ZUR

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

der Gemeinde Lambrechtshagen
Landkreis Rostock

für den
altersgerechten Wohnungsbau „Am Kirchstieg“ in Sievershagen

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Lambrechtshagen,

Kutschke, Bürgermeister

| Inhalt | Seite |
|---|-------|
| 1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen | 4 |
| 3. Grundzüge der Planung..... | 4 |
| 4. Bauliche und sonstige Nutzung..... | 5 |
| 5. Erschließung des Plangebietes | 6 |
| 6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz..... | 6 |

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Der B-Plan Nr. 18 ist seit dem 08.04.2014 in der Fassung der 1. Änderung rechtskräftig. Die hier festgesetzten Baugebiete Nr. 1 – 5 sind vollständig stadttechnisch erschlossen und verkehrlich über den plangemäß ausgebauten Erlenweg an die Straße Alt Sievershagen angeschlossen.

Die Gemeinde hat die neu erschlossenen Wohnbauflächen zielgerichtet für die Errichtung altersgerechter Wohnungen bestimmt, um einer altersbedingten Abwanderung von älteren Einwohnern aus dem Gemeindegebiet entgegenzusteuern. Unter der Grundbedingung einer vertretbaren Einfügung der Neubebauung in den Bebauungskontext der Umgebung ist sie deshalb an einer intensiven Ausnutzung der hierfür bereitgestellten Flächen interessiert und möchte mit ihrem planungsrechtlichen Instrumentarium gleichzeitig auch beitragen, ein vertretbares Mietpreisniveau zu ermöglichen.

Mit der Bebauung in den ersten Quartieren des Plangebietes wurde deutlich, dass die pflichtgemäß nachzuweisenden Pkw-Stellplätze nur ebenerdig herstellbar sind, wenn gleichzeitig noch ein vertretbares Mietpreisniveau erreicht werden soll. Dadurch wird die wohnungswirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücksflächen gleichzeitig stark begrenzt. Mit dem Ziel, die Ansiedlung eines Ärztehauses (mit erhöhtem Stellplatzbedarf) zu befördern und zeitnah auch eine nennenswerte Zahl altersgerechter Wohnungen bereitzustellen, hatte die Gemeinde in den Baugebieten Nr. 2 und Nr. 3 einer teilweisen Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung privater Stellplätze zugestimmt. Dabei war beabsichtigt, entsprechende Ersatzlösungen im Straßenseitenraum zu schaffen. Dieser Ansatz konnte aus planungsrechtlichen Gründen jedoch nicht verwirklicht werden. Das Erfordernis zur Herstellung der notwendigen Stellplätze besteht insoweit fort. Als Problemlösung wird nunmehr die Festsetzung und Herstellung einer zusätzlichen Fläche für private Stellplätze südlich des Baugebietes Nr. 3 angestrebt. Diese Planungsabsicht erfordert eine Änderung des B-Plans Nr. 18, weil die Nutzungsart auf der betreffenden Fläche bisher als öffentliche Parkanlage festgesetzt ist und insoweit die Herstellung von Stellplätzen nicht zulässt.

Desweiteren hat die Gemeinde bei der Plandurchführung festgestellt, dass die im Begründungstext zur 1. Planänderung zugrunde gelegten Wohnungszahlen und die dargelegten Planungsziele bezüglich einer Höhenbeschränkung auf 3 Vollgeschosse mit der einschlägigen Textfestsetzung Nr. 1.4 über die zulässigen Bauhöhe nicht wirksam erreicht werden. Unter Verweis auf die Baustruktur und die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung soll das Änderungsverfahren deshalb gleichzeitig für die Ergänzung einer Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Geschosshöhe auf 3 Vollgeschosse genutzt werden.

Rechtsgrundlagen:

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344).

Die Planänderung ist der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB zuzurechnen, weil die Wohnnutzung bereits zulässig ist, der Änderungsbereich bereits teilweise bebaut ist und das Plangebiet von Bau- und Verkehrsflächen umgeben und somit integraler Bestandteil des Siedlungszusammenhanges von Sievershagen ist. Die Planänderung berührt die zulässige Grundfläche nicht, die in den betroffenen Baugebieten Nr. 2 – 5 unverändert 5.175 m² beträgt und den Schwellenwert nach § 13a (1) BauGB sichtlich unterschreitet. Durch den B-Plan bzw. die Planänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die nach UVPG oder nach Landesrecht einer UVP-Pflicht unterliegen. Von der Planänderung gehen auch keine Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Netzes ‚Natura 2000‘ aus.

Der B-Plan wird daher nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans tritt nach § 10 (3) i.V.m. § 246 (1a) BauGB unmittelbar durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraum-

wicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Hiernach ist die Gemeinde dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet und nimmt keine zentralörtlichen Funktionen wahr. Für die Gemeinde besteht ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot auf der Grundlage des SUR-Entwicklungsrahmens (LEP 3.3.3 (2, 4), RREP 3.1.2 (1, 3)). Für die Wohnbauentwicklung ist insbesondere Programmsatz Z 4. 1 (2) des RREP zu beachten, der zunächst eine am Eigenbedarf orientierte Flächenentwicklung und eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% vorgibt. Dabei sind die besonderen Regelungen für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung im Ergebnis der Stadt-Umland-Kooperation zu berücksichtigen (Z 3.1.2 (1, 3) RREP).

Die mit dieser 2. Planänderung zusätzlich zugelassene Stellplatzanlage berührt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse verändert die bisher mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 18 zugelassene und in den landesplanerischen Stellungnahmen vom 29.05.2013, 13.12.2013 bestätigte Wohnbauentwicklung nicht und berühren insoweit ebenfalls keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Sie dienen gleichwohl einer Erhöhung der Planungssicherheit zur Umsetzung des gefundenen Abstimmungskompromisses über die Wohnbauentwicklung.

Flächennutzungsplan:

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan 2013 (wirksam seit 09.04.2014) stellt für das B-Plangebiet die Wohnbaufläche W 6 und südlich angrenzend Dauerkleingärten dar. Die geplante Stellplatzanlage als Bestandteil der Wohngebietsentwicklung weicht von der Grünfächendarstellung über ‚Dauerkleingärten‘ ab. Dies ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB zulässig; der F-Plan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 18 angepasst.

Die Abweichung vom FNP 2013 ist auch mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde hinsichtlich der ehemals hier befindlichen Kleingärten vereinbar, die sich unumkehrbar in der Plandurchführung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 18 manifestieren. Die ursprünglich im Plangebiet befindlichen Pachtgärten wurden mit der Gebietserschließung auch südlich der Wohngebiete WR 3 und WR 4 vollständig beräumt, um sie der verbindlich durch B-Plan festgesetzten Nutzung als Parkanlage bzw. als Fläche für Naturschutzmaßnahmen zuzuführen. Die FNP-Darstellung über Dauerkleingärten ist insoweit überholt.

Sonstige Planungen der Gemeinde:

keine

2. Geltungsbereich, Bestand

Im Plangebiet sind die Erschließungsanlagen und die Grünanlagen plangemäß hergestellt und von der Gemeinde abgenommen.

Das Baugebiet 1 (außerhalb des Änderungsbereichs) ist fertig gestellt und mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Im Baugebiet 2 wird zzt. ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus errichtet (Rohbaureife). Das Baugebiet 3 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und genutzt, in dem neben 6 Wohnungen ein Ärztehaus und eine Tagespflegeeinrichtung untergebracht sind. Für einen weiteren, zzt. noch ungenutzten Bauplatz im Baugebiet 3 liegt ein Bauantrag für ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus (9 Wohnungen) vor. Die Baugebiete 4 und 5, die gegenüber dem Niveau der Erschließungsstraße jeweils ca. 0,8 m tiefer liegen sind noch ungenutzt / ungebaut.

Die von der 2. Planänderung betroffene Grünfläche ‚Parkanlage‘ südlich des Baugebietes 3 stellt sich zzt. noch als Ruderalfläche dar. Die plangemäß herzustellenden Gehölzgruppen wurden im Südteil der Grünfläche an einem Erdwall konzentriert. Die von der Planänderung betroffene Fläche ist frei von Anpflanzungen.

Zwischen der Grünfläche ‚Parkanlage‘ und der westlich angrenzenden Grünfläche ‚C‘ für Naturschutzmaßnahmen befindet sich eine Entwässerungsmulde und eine ca. 2,5 m breite asphaltierte Zuwegung zu den Rückhaltebecken und dem Schmutzwasserpumpwerk an der B105.

3. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung, die dem altersgerechten Wohnungsbau zur Bedarfsdeckung der Gemeinde dienen, bleiben von der 2. Änderung des B-Plans unberührt.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im Grundsatz unverändert.

Jedoch wird eine Teilfläche der bisher als öffentliche Parkanlage festgesetzten Grünfläche südlich des Baugebietes 3 zusätzlich als Reines Wohngebiet festgesetzt, um eine bedarfsgerechte Versorgung der Baugebiete mit Stellplätzen zu gewährleisten. Die Fläche wird nach der Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemessen, die im Rahmen der Vorhaben in den Baugebieten 2 und 3 nicht auf dem Baugrundstück untergebracht werden können. Angesichts der besonderen wohnungspolitischen Zielstellung des B-Plans und der hohen Nachfrage nach altersgerechten Wohnungsangeboten sollte unter den bestehenden Rahmenbedingungen eine intensive Flächenausnutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig möchte die Gemeinde ihre planungsrechtlichen Einflussmöglichkeiten auf eine vertretbare Mietpreisentwicklung nutzen, und unterstützt deshalb Alternativlösungen, die z.B. einen Verzicht auf kostenintensive Tiefgaragen ermöglichen. Außerdem war im Zusammenhang mit der konzentrierten Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke im Baugebiet 3 (Ärztelhaus, Tagespflege) gegenüber der ursprünglichen Plankonzeption ein erhöhter Stellplatzbedarf entstanden, der zusätzlich zu berücksichtigen ist. Die Gemeinde hatte unter diesen Erwägungen einer ergänzenden Unterbringung von Stellplätzen auf sonstigen Flächen des Plangebietes zugestimmt.

Mit der 2. Planänderung wird dazu das Baugebiet WR 6 festgesetzt, das der Unterbringung dieser notwendigen Stellplätze dient. Das Baugebiet WR 6 ist ausreichend bemessen, um das im Plangebiet vorübergehend zugelassene Defizit von 24 Stellplätzen auszugleichen. Die Fläche übernimmt ausschließlich Ergänzungsfunktionen und ist nicht für eine zusätzliche Wohnbebauung konzipiert (unselbständige, dienende Flächennutzung). Dies wird im Plan deutlich durch den Verzicht auf Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche i.S.v. § 23 BauNVO. Die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB als Fläche für Nebenanlagen – hier private Stellplätze – bestimmt damit die ausschließliche Nutzungsmöglichkeit. Gem § 49 LBauO M-V können die notwendigen Stellplätze in zumutbarer Entfernung von dem jeweiligen Baugrundstück auf einem geeigneten anderen Grundstück hergestellt werden. Da die Gemeinde in ihrer Eigenschaft als derzeitige Flächeneigentümerin des WR 6 in der Lage ist, die Zuordnung zu den unterschiedlichen Baugrundstücken bedarfsgerecht zu steuern, wird auf weitergehende Zuordnungsfestsetzungen im B-Plan verzichtet.

Maß der baulichen Nutzung:

Für das Baugebiet WR 6 wird eine Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen. Die Festsetzung überschreitet die gem. § 17 (1) BauNVO vorgesehene Obergrenze von 0,4. Dies ist nach § 17 (2) BauNVO zulässig und wird mit der festgesetzten besonderen Funktion der Fläche begründet. Die Festsetzung der erhöhten Grundflächenzahl stützt sich auch auf § 19 (4) S. 3 BauNVO und entlastet insoweit das Baugenehmigungsverfahren von der Einzelfallprüfung über die Zulässigkeit einer erhöhten Versiegelung. Die Überschreitung der allgemeinen Versiegelungs-Obergrenzen wird durch den Freiraum der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen hinreichend ausgeglichen.

Für die Baugebiete WR 2 – 5, deren Bebauung noch nicht abgeschlossen ist (WR 2) bzw. noch nicht begonnen wurde (westl. Teilfläche WR 3 sowie WR 4, 5), werden die Bauhöhenfestsetzungen mit der 2. Planänderung konkretisiert.

Die Gemeinde ist bei der Festsetzung einer max. Bauhöhe von 11,5 m im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans von einer maximal dreigeschossigen Bebauung ausgegangen (vgl. Begründung zur 1. Änderung, S. 9). Sie bezog sich dabei auch auf die Baustruktur und insbesondere die Firsthöhen der bestehenden Wohngebäude in dem nördlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet. Als Bezugshöhe ist die Straßenoberfläche der zur Grundstückerschließung bestimmten öffentlichen Straße festgelegt.

Unter Zugrundelegung der Mindestanforderungen an die Raumhöhen gem. § 47 LBauO ($\geq 2,40$ m) und üblichen Konstruktionshöhen für Geschossdecken wird jedoch deutlich, dass die bisherige Bauhöhenfestsetzung (TF 1.4) ohne weiteres die Errichtung von 4 Vollgeschossen ermöglicht. In den Baugebieten WR 4 und WR 5 eröffnet der Niveauunterschied zwischen der Straße Am Erlenteich und der angrenzenden Baugrundstücksfläche, der nach Herstellung der Erschließungsanlagen ersichtlich wurde, diesbezüglich zusätzlichen Spielraum.

Um das ursprüngliche Planungsziel ‚max. 3 Vollgeschosse‘ wirksam in verbindliches Planungsrecht umzusetzen, wird die bestehende Bauhöhenfestsetzung deshalb im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans um eine Begrenzung der Traufhöhe auf höchstens 10 m ergänzt und 3 Vollgeschosse rechtsverbindlich als Höchstgrenze festgesetzt (sh. Planzeichnung). Die geänderte Bauhöhenfestsetzung dient dabei der Vermeidung einer ortsuntypischen Siedlungsstruktur/Baudichte. Indirekt wird damit gleichzeitig

eine Geschossflächenbegrenzung bewirkt, die der Wahrung des landesplanerischen Abstimmungskonsenses zu diesem B-Plan dient.

Unter dem derart geänderten Festsetzungsrahmen kann eine vierte Geschossebene nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein unterhalb der Vollgeschossgrenze ausgebautes Dachgeschoss bleibt z.B. möglich. Unter Verweis auf die Planungsabsicht, die Höhendifferenz zu dem angrenzenden Einfamilienhausgebiet verträglich zu gestalten, wäre es für die Ortsbildentwicklung jedoch inakzeptabel, wenn eine vierte Geschossebene eine baulich-räumliche Wirkung entfaltet; der optisch wahrnehmbare Höhenunterschied zu den genannten Einfamilienhäusern wäre zu erheblich.

Zur Vermeidung einer solchen nachteiligen optischen Wirkung wird die Dachneigung deshalb auf 25° begrenzt und stehende Dachfenster (Gauben) oberhalb des 3. Vollgeschosses ausgeschlossen (sh. Planzeichnung, Textfestsetzung Nr. 11.1). Die baulich-räumliche Wirkung einer 4. Geschossebene wird dadurch minimiert.

5. Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Baugebietes bleibt von der 2. Änderung des B-Plans unberührt. Zur Anbindung der zusätzlich festgesetzten privaten Stellplatzanlage (Baugebiet 6) wird eine geringfügige Verlängerung der Planstraße ‚Gösselweg‘ auf der Zufahrtstrasse zu den Rückhaltebecken und dem Schmutzwasserpumpwerk festgesetzt (ca. 15 m).

Auf die Ver- und Entsorgungsmedien hat die 2. Änderung des B-Plans keine Auswirkungen. Bei der Herstellung der o.g. Straßenverlängerung und der Zufahrt zu der geplanten Stellplatzanlage sind die bestehenden Leitungssysteme zu beachten (TW, SW).

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

Grünordnung:

Die 2. Änderung des B-Plans berührt die öffentliche Grünfläche Nr. 1, die als Parkanlage mit Anpflanzung von Gehölzgruppen auf $\geq 10\%$ der Fläche festgesetzt ist (Teil B Nr. 7.2). Da die Anpflanzungen im südlichen Teil der Fläche umgesetzt wurden, greift die Festsetzung der Stellplatzanlage jedoch nicht in das (bereits umgesetzte) Anpflanzgebot ein.

Eingriffsregelung:

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens grundsätzlich entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB insoweit nicht erforderlich.

Abweichend davon war zu prüfen, ob/inwieweit die 2. Änderung des B-Plans mit der teilweisen Überplanung der Grünfläche Nr. 1 und mit der Zulassung zusätzlicher Grundstücksversiegelungen in die bisher ausgeglichene naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz eingreift.

Die durch Festsetzung der Stellplatzfläche (WR 6) betroffene Grünfläche Nr. 1 übernimmt im bisherigen Plankonzept keine Ausgleichsfunktionen i.S. der Eingriffsregelung des BauGB. Die Fläche wurde in der E-/A-Bilanzierung weder als Eingriff bewertet noch als Aufwertungsmaßnahme eingestellt (vgl. Anlage 3 zur Begründung der 1. Änderung des B-Plans, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Lämmel LA, 18.01.14). Die Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 18 sind deshalb ohne weitergehende Prüfung von Ausgleichserfordernissen zulässig.

Artenschutzrecht:

In der Artenschutzprüfung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 18 wurden Handlungserfordernisse festgestellt, die der Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG dienen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Gebäudebrütern war beim Abbruch der Gartenlauben eine Bauzeitenegelung zu beachten. Als Ersatz für potenzielle Verluste von Brutplätzen bzw. Quartiere wurden außerdem je 6 Rauchschnalbenkunstnester und Fledermauskästen an Bäumen der Umgebung angebracht (TF 6.2).

Wegen potenzieller Vorkommen der Zauneidechse in den ehem. Kleingärten, deren Habitatangebot aufgrund der Planänderung verloren ging, wurden als Ersatz weiterhin je zwei Reptilienquartiere in Form von Steinpackungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ‚A‘ und ‚C‘ angelegt. (TF 6.3).

Die 2. Änderung des B-Plans berührt weder Gebäude (Brutplätze von Gebäudebrütern bzw. FM-Quartiere) noch Kleingartenflächen (pot. Habitat für die Zauneidechse).

Die Kleingewässer in den Grünflächen A und C können als Laichgewässer für verschiedene Amphibienarten dienen. Diese Funktion ist von der Wohngebietsentwicklung mittelbar betroffen. Die Baugebiete 4

und 5 und ihre Erschließung können eine Unterbrechung der Wanderwege zwischen den vorhandenen Kleingewässern und den umgebenden Landlebensräumen bewirken. Zur Vermeidung des Tötungsrisikos wandernder Individuen sind deshalb während der Bauphase an der Südgrenze des Baugebietes 4 und an der Ostseite der Planstraße Kirchstieg III Amphibienzäune zu errichten (fortgeltende TF 6.1). Unabhängig von der inzwischen realisierten Erschließung haben die Regelungen der 2. Änderungen des B-Plans keine Auswirkungen auf die angesprochenen Wanderwege. Der potenzielle Verlust von Landlebensräumen besteht mit der 2. Änderung nach Lage und Größe der betroffenen Flächen unverändert fort. Er wird nach den Feststellungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durch die Grünflächen ausreichend kompensiert (vgl. Anlage 5 zur Begründung des 1. Änderung des B-Plans, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Lämmel LA, 25.01.14).