



Begründung

zuR

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24

der Gemeinde Lambrechtshagen
Landkreis Rostock

für das
„Wohngebiet Sportplatz“
in Sievershagen, östlich der Straße Alt Sievershagen und nördlich der Mühlenstraße

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

06.10.2016

ausgefertigt am: 06.12.2016

Lambrechtshagen, 06.12.2016


Kutschke, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	4
3. Grundzüge der Planung	5
4. Bauliche und sonstige Nutzung	5
5. Erschließung des Plangebietes	8
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	8

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Der B-Plan Nr. 24 ist seit dem 18.12.2007 rechtskräftig. Das Baugebiet ist zum Zeitpunkt der Planänderung vollständig erschlossen und bebaut; einzelne Baugrundstücke befinden sich dabei noch in der Fertigstellungsphase. Auf dem Flst. 20/3 besteht noch eine seit mehreren Jahren leer stehende Altbebauung. Ein aktuell seitens des Eigentümers vorgelegtes Konzept für eine Neubebauung ist weder mit den bisherigen Planfestsetzungen und den Grundzügen der Planung noch mit den Erfordernissen des Nachbarnschutzes vereinbar.

Im Plangebiet wurden die festgesetzten Regelungen über Anpflanz- und Erhaltungsgebote nicht vollständig verwirklicht. Wegen der inzwischen vollzogenen Privatisierung der Grundstücksflächen besteht weder für den (pflichtigen) Erschließungsträger noch für die Gemeinde ein Zugriffsrecht zur Durchsetzung der Planfestsetzungen. Von einer möglichen Anordnung von Zwangsmaßnahmen (§ 178 BauGB) soll kein Gebrauch gemacht werden, da die Festsetzungen über private Grünflächen und Pflanzgebote eine für Einfamilienhausgrundstücke übliche bauliche Nutzung vergleichsweise stark beschränken. Eine Lockerung der Festsetzungen über private Grünflächen und Anpflanzgebote ist deshalb aus Gründen der Verhältnismäßigkeit geboten. Das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit soll im Einvernehmen mit dem Erschließungsträger zu dessen Lasten und ggf. unter Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer durch Abbuchung von einem Ökokonto ausgeglichen werden.

Die Festsetzungen des B-Plans sehen darüber hinaus mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,3 eine enge Vorgabe für die zulässige Grundstücksüberbauung vor. Unter Beachtung der bestehenden Parzellierung und des z.T. hohen Grünflächenanteils der Grundstücke ist deshalb z.B. eine baurechtskonforme und auskömmliche Unterbringung von notwendigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen z.T. nicht möglich. Zur Vermeidung von Rechtskonflikten soll deshalb geprüft werden, ob und inwieweit eine Anpassung der GRZ-Festsetzung erforderlich ist.

Rechtsgrundlagen:

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414,), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548).

Die Planänderung ist der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB zuzurechnen; das Plangebiet ist bebaut und 3-seitig von Bau- und Verkehrsflächen umgeben und Bestandteil des gewachsenen Siedlungszusammenhangs von Sievershagen; die Festsetzungen des B-Plans beinhalten eine zuzulassende Grundfläche < 20.000 m². 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 Planung gehen keine Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Netzes „Natura 2000“ aus.

Der B-Plan wird daher nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Bebauungsplanatzung 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 Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Die Planziele dienen der Wiederherstellung konsistenter Planunterlagen, indem der Plan an die gem. § 1a (3) BauGB getroffene Abwägungsentscheidung über den Umfang naturschutzrechtlichen Ausgleichs angepasst wird und eine für die festgesetzte Einfamilienhausbebauung auskömmlich zulässige Grundfläche gesichert wird. Die Planänderung berührt damit keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das B-Plangebiet die Wohnbaufläche W 5 dar. Der Bebauungsplan ist nach § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

Sonstige Planungen der Gemeinde:

keine

2. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 24 beinhaltet eine Fläche von 18.296 m².

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs bleibt von der 1. Änderung unberührt.

Alle Baugrundstücke im Plangebiet sind mit feistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Auf mehreren Grundstücken ist die zugelassene Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten oder durch sonstige Nebenanlagen überschritten. Die ursprünglich plangemäß mit Anpflanzungen hergestellten Grünflächen nördlich der Mühlenstraße und zwischen den Baugebieten 2 und 3 wurden teilweise reduziert bzw. abweichend von der festgesetzten Qualität umgestaltet. Die geplante südseitige Verbreiterung des nördlichen Baumgürtels durch eine 3-reihige Heckenpflanzung wurde nicht realisiert. Die Grünfläche entlang der Straße Alt Sievershagen ist auf dem Flst. 20/3 aufgrund aufstehender Altbebauung noch nicht realisiert und auf dem Flst. 20/22 teilw. durch Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen.

Der Gebäudekomplex einer ehemaligen Vereinsgaststätte mit Kegelbahn auf dem Flst. 20/3 ist seit mehreren Jahren ungenutzt. Aufgrund der Dauer des Leerstandes von mehr als 10 Jahren ist nach dem vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Zeitmodell der Bestandsschutz nach Art. 14 GG für die bisherige gastronomische Nutzung inzwischen erloschen. Nach allgemeiner Verkehrsauffassung ist danach bis zu 2 Jahre nach Nutzungseinstellung eine Wiederaufnahme der Nutzung noch zu erwarten (Regelvermutung, die im Einzelfall jedoch entkräftet werden kann). Ab dem dritten Leerstandsjahr kehrt sich diese Vermutung um. Dann ist davon auszugehen, dass die Grundstückssituation nach so langer Zeit für eine Neuerrichtung nicht mehr offen ist. Der Bauherr hat in diesem Fall besondere Gründe darzulegen, warum nach der Nutzungsauffassung noch kein endgültig erscheinender, neuer Zustand herbeigeführt wurde. Die Leerstandsdauer lässt im gegebenen Fall keinen Zweifel an einem Verlust des Bestandsschutzes (vgl. BVerwG, U. v. 18.05.1995, Az. 4 C 20/94). Eine Neuzulassung der bisherigen baulichen Nutzung ist wegen der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 24 über die überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Die Nutzungsart Gastronomie (ohne Kegelbahn) wäre in den als WA-Gebiet festgesetzten Grundstücksflächen, innerhalb der Baugrenzen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO gleichwohl weiterhin zulässig.



Abb. 1: Luftbild 10/2015, www.gaia-mv.de

3. Grundzüge der Planung

Es ist eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Grundzüge der Planung bleiben von der 1. Änderung unberührt.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art und Maß der Nutzung:

Die Baugebiete sind als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeitsregeln der §§ 4, 12-14 BauNVO sind damit gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans. Nach der (fortgeltenden) Textfestsetzung Nr. 1.2 sind die in Allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme vorgesehenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen jedoch gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses B-Plans geworden.

In der bisherigen Planfassung waren umfangreiche private Grünflächen mit Anpflanzgeboten festgesetzt, die den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet waren. Die Möglichkeiten der privaten Grundstücksnutzung und -bebauung waren dadurch unverhältnismäßig stark beschränkt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl erwies sich der Bauflächenanteil der gebildeten Grundstücke als zu klein, um ausreichend Raum für private Erholungsflächen und für notwendige Nebenanlagen der Hauptnutzung zu geben. Dies wurde dadurch deutlich, dass auf der Mehrzahl der Grundstücke die zulässige Grundfläche überschritten ist und dass bestehende Anpflanzungen gegen geltendes Recht entfernt bzw. nicht realisiert wurden.

Zur Überwindung dieser rechtlichen und nutzungsbezogenen Konfliktsituation entschied die Gemeinde sich zu einer Verringerung der Grünflächenfestsetzungen mit Anpflanzgeboten. Sie macht von ihren rechtlichen Möglichkeiten zur Durchsetzung des bisherigen Planungsrechts keinen Gebrauch, weil dies nur im Sinne des Rechtsvollzugs eine Problemlösung bedeutet, gleichzeitig aber das Konfliktpotenzial fortbestünde (starke Grundstücksverschattung, geringe private Freiraumflächen, Einschränkungen bei der Umsetzung notwendiger Nebenanlagen).

Mithin wird der südliche Teil der bisher festgesetzten Grünfläche am Baugebiet WA 1 (Alter Sportplatz 1 – 6) in einer Breite von 5 m als Allgemeines Wohngebiet nach § 1 (3) BauNVO überplant. Es verbleibt der durch einen mittelalten Baumbestand aus Birken, Eschen, Buchen und Ahorn geprägte, in einer Breite von 10 m zu erhaltende Gehölzstreifen am Nordrand des Plangebietes.

An der Südseite des Baugebietes WA 2 (Alter Sportplatz 7 – 11) wird die bisher 10 m breit mit Pflanzbindungen festgesetzte Grünfläche auf einer Breite von 7 m - bzw. auf dem Flst. 20/27 vollständig - als Allgemeines Wohngebiet überplant. Es verbleibt ein 3 m breiter Grünstreifen mit Pflanzbindungen. Hierbei war zwischen dem Erhalt der nachbarschützenden Sichtschutzwirkung gegenüber den unmittelbar angrenzenden Grundstücken des Baugebietes WA 3 (Mühlenstraße 14 – 16) und der Verbesserung der Bedingungen der Grundstücksnutzung im Baugebiet WA 2 abzuwägen. Die Bebauung der WA 3 – Grundstücke mußte aufgrund der im Abstand von 3 m zur Nachbargrenze festgesetzten Baugrenze dicht an der Grundstücksgrenze vorgenommen werden; die Bauherren durften dabei auf den Bestand der festgesetzten Anpflanzung auf dem Nachbargrundstück vertrauen, der als Sichtschutz wirkt und einen Sozialabstand über die Funktion der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen hinaus sichert. Dieser Vertrauensschutz soll mit einer auf 3 m Breite durchgängig zu erhaltenden Bepflanzung aufrechterhalten werden, weil auf den Grundstücken Mühlenstraße 14 – 16 kein Platz für eine eigene Sichtschutzpflanzung ist. Gegenüber dem Garagengrundstück außerhalb des Plangebietes (Flst. 23/2) besteht kein derartiger Anspruch auf Vertrauensschutz, so daß hier eine vollständige Aufgabe des Grünstreifens auf dem Flst. 22/27 unbedenklich war. Im Änderungsverfahren wurde angeregt, die Grünstreifen-Festsetzung auf einer Breite von mehr als 3 m Breite zu belassen. Unter Hinweis auf die allgemeinen Ziele des Änderungsverfahrens (s.o.) wurde dem nicht gefolgt, weil insbesondere für die Nutzer der Grundstücke im WA 2 eine über die Breite von 3 m hinausgehende Ausführung von Bepflanzungen auf dem jwls. eigenen Grundstücken unbenommen bleibt. Eine Verstärkung der Schutzwirkung der noch verbliebenen „Mindest“-Anpflanzung ist also nach freiem Ermessen der Eigentümer jeweils möglich, so das schutzwürdige Interessen der Eigentümer im WA 2 durch eine derartige Planänderung nicht berührt werden. Vermutete Lärmschutzwirkungen der Bepflanzung spielten bei dieser Entscheidung keine Rolle, da eine solche Wirkung fachlich nicht belegbar ist und ein Lärmschutzerfordernis für die Grundstücke ein und derselben Nutzungsart untereinander nicht besteht. Die bereits im frühzeitigen Verfahren vorgebrachten Hinweise über eine Schallschutzwirkung der bisherigen 5 .. 6 m breiten Anpflanzung sind irrelevant; eine derartige Anpflanzung ist als Schallschutzvorkehrung wirkungslos. Dies betrifft auch das Verhältnis zu Geräuschentwicklungen auf dem

o.g. Garagengrundstück. Geräusche handwerklicher Freizeitbetätigung oder Musik gehören zu den regelmäßigen Auswirkungen einer Wohnnutzung. Die Reduzierung der Breite der Anpflanzung stellt insoweit weder für die WA 2 – noch für die WA 3 – Grundstücke eine Benachteiligung dar. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öff.-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er dessen Beachtung grundsätzlich auch auf dem Nachbargrundstück erwarten. Diesem Anspruch wird die auf dem Nachbargrundstück zugelassene Nutzungsart uneingeschränkt gerecht. Soweit durch einen Eigentümer der übliche Rahmen einer Wohnnutzung unter Verletzung des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes erheblich überschritten werden sollte, wäre dies mit den Mitteln des Ordnungsrechts zu regeln. Ebenso wäre bei Störungen, die etwa von dem Garagengrundstück infolge von Tätigkeiten ausgehen, welche über die normale Zweckbestimmung eines Garagenhofes hinausreichen, ein ordnungsrechtliches Einschreiten angezeigt. Das Konfliktlösungspotenzial eines Bebauungsplans beschränkt sich jeweils auf einen bestimmungsgemäßen Gebrauch der für unterschiedliche Nutzungsarten festgesetzten Flächen.

Entlang der Mühlenstraße wird die bisher in einer Breite von 10 m mit Pflanzbindungen festgesetzte Grünfläche vollständig als Allgemeines Wohngebiet überplant. Die Anpflanzungen wurden bereits weitestgehend durch eine vorgartenartige Gehölz- und Staudenbepflanzung ersetzt und werden insoweit dem Ortsgestaltungsanspruch hinreichend gerecht. Die im bisherigen Plan konzipierte Anpflanzung beeengt die Grundstücksnutzung für Erholungs-/Aufenthaltszwecke und verursacht eine unvorteilhafte Verschattung der verbliebenen Freiflächen. Mit der Aufgabe der Anpflanzfläche wird diesem nachteiligen Umstand abgeholfen.

Entlang der Straße Alt Sievershagen besteht aufgrund der vorhandenen Anpflanzungen einschließlich des Rückhaltebeckens eine Prägung als „grüne Kante“ zum öffentlichen Raum. Die Anpflanzungen sichern zudem einen Mindestabstand zwischen der stark befahrenen Straße und der Bebauung des Plangebietes; ihnen kommt insoweit eine indirekte Immissionsschutzfunktion zu. Die durchgängige „grüne Kante“ soll deshalb erhalten werden. Sie wird jedoch mit den bereits zuvor genannten Zielen z.T. als Allgemeines Wohngebiet überplant, um den berührten Baugrundstücken ausreichend Bauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Es verbleibt eine einheitlich ca. 12 m breite Grünfläche als Gehölzstreifen.

Im Änderungsverfahren war für diesen Bereich abzuwägen, ob/inwieweit geringfügige Erweiterungen der baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Flst. 20/3 hier eine bauliche Neuordnung erleichtern oder beschleunigen könnten. Dazu wurden die alternativen Planänderungsentwürfe vom 17.11.2015 (Erweiterungsvariante) und vom 04.04.2016 (Gleichbehandlungsvariante) zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt. Da keine besonderen Rechtspflichten zugunsten der Erweiterungsvariante bestanden, wurde im Sinne einer Gleichbehandlungsregelung entschieden, die für die Grundstücke an der Straße Alt Sievershagen sowohl eine einheitliche Breite des straßenseitigen Grünstreifens als auch eine einheitliche Bauungsmöglichkeit mit einem Einzelhaus für 2 WE beinhaltet und insoweit gut geeignet ist, Nachbarstreit oder Beeinträchtigungen des sozialen Friedens vorzubeugen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Ursprungsplan durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl in Teil A sowie der Höhe baulicher Anlagen mit der zulässigen Traufhöhe und Oberkante baulicher Anlagen in Teil B Nr. 7.1 nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO geregelt. Diese Festsetzungen gelten unverändert fort.

Die Zulassung von Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zufahrten, Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen wird mit diesem Änderungsplan neu geregelt:

Grundflächenzahl:

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und der in der Textfestsetzung Nr. 2.1 geregelte Ausschluss der in § 19 (4) BauNVO vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeit führten im Zusammenhang mit einem z.T. sehr hohen Grünflächenanteil (s.o.) auf den privaten Grundstücken zu erheblichen Schwierigkeiten insbesondere für die Unterbringung der nutzungsbedingten Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und deren notwendigen Zufahrten. Eine Analyse der bestehenden Grundstücksbebauungen ergab, dass die Hauptgebäude die mit 0,3 festgesetzte Grundflächenzahl bisher auf allen Grundstücken einhielten. Durch die Errichtung von Zufahrten, Garagen und Carports sowie einzelne sonstige Nebenanlagen war die bisher zugelassene Grundfläche allerdings bis auf 2 Grundstücke auf allen anderen Grundstücken des Plangebietes überschritten.

Mit der oben beschriebenen Festsetzung zusätzlicher Baugebietsflächen steigt auf allen Grundstücken die Bemessungsfläche, die der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zugrunde zu legen ist (Baugrundstücksfläche i.S.v. § 19 (3) BauNVO). Gleichwohl verbleiben mehrere Grundstücke, deren vorhandene Nebenanlagen die bisher festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 überschreiten – insbesondere im Baugebiet WA 1 und z.T. im WA 2. Es soll deshalb von der in § 19 (4) BauNVO eingeräumten Möglichkeit einer Über-

schreitung der Grundfläche Gebrauch gemacht werden, die bisher durch die Textfestsetzung 2.1 für dieses Plangebiet ausgeschlossen wurde. Die Textfestsetzung 2.1 wird dazu ersatzlos aufgehoben. Damit ist mit Garagen/Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO eine Überschreitung der GRZ auf max. 0,45 allgemein zulässig. Bis auf Flst. 20/27 besteht damit auf allen anderen Baugrundstücken Spielraum, um ggf. einzelne Nebenanlagen zu ergänzen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im B-Plan Nr. 24 gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Es ist eine offene Einzelhausbebauung mit max. einem Vollgeschoss und Satteldach festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten unverändert fort.

Im Änderungsverfahren wurde das Flst. 20/3 dabei einer besonderen Betrachtung unterzogen. Die Gemeinde wollte hier prüfen, ob unter Nutzung der Möglichkeiten des Planungsrechts eine Neubebauung initiiert und einer Entwicklung des Grundstücks zu einem städtebaulichen Missstand vorbeugt werden kann (leerstehende Vereinsgaststätte mit Kegelbahn nach Auslaufen von Bestandsschutzansprüchen auf die ehemalige Nutzung). Sie hat dazu geprüft, inwieweit das bisherige Baurecht durch großzügigere Baugrenzen und Zulassung eines Doppel- oder Reihenhauses angepasst/erweitert werden kann, ohne dabei die schutzwürdigen Interessen der Nachbarn und das Vertrauen in die bisherigen Planfestsetzungen zu verletzen. Im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung äußerten die umliegenden Anlieger Bedenken, die auf die Erhaltung der bisher vorgegebenen Einzelhausstruktur und die Abwehr einer Nutzungsverdichtung gerichtet waren. Die Prüfung der Anregungen ergab, dass von der erwogenen Nutzungsintensivierung zwar wohngebietsadäquate aber stärkere Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke – etwa durch mehr Verkehr, Lautäußerungen der Anwohner o.ä. – zu erwarten sind, diese stärkeren Auswirkungen jedoch keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Grundstücksnachbarn darstellt. Gleichzeitig besteht für das Flst. 20/3 oder dessen Eigentümer aber auch keinerlei Anspruch auf eine gegenüber den Nachbargrundstücken städtebaulich herausgehobene Behandlung oder auf Änderung der Planfestsetzungen überhaupt (vgl. §§ 1 (3), 2 (1) BauGB). In Ausübung der ihr zugewiesenen Planungshoheit entschied die Gemeinde deshalb, die Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubare Fläche auf Flst. 20/3 nicht zu verändern und die Anregungen der Nachbarn zu berücksichtigen. Dabei bildete die Zielvorstellung, für die künftige Grundstücksnutzung der betroffenen Nachbarschaft einen bestmöglichen Sozialfrieden zu gewährleisten, den maßgeblichen Entscheidungsgrund.

Zur Nutzung der Grundstücksfreiflächen werden über die festgesetzte GRZ-Regelung nach § 19 (4) BauNVO hinaus planungsrechtlichen Beschränkungen getroffen, die einem übermäßigen Verbau am öffentlichen Raum vorbeugen sollen und die berechenbare Verhältnisse über die Grundstücksüberbauung in den nachbarschaftlichen Beziehungen gewährleisten sollen.

Im Rahmen der zulässigen Grundfläche kann die Baugenehmigungsbehörde (Lkr. LRO) auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (außerhalb der Baugrenzen) nach § 23 (5) BauNVO Garagen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen zulassen. Diese Ermächtigung wird im Ergebnis einer Anwohnerversammlung durch Anpassung der bisherigen Textfestsetzung 2.2 mit der 1. Änderung des B-Plans wie folgt eingeschränkt:

- Ein 6 m – Vorgartenbereich soll unverbaut bleiben – mit Ausnahme von eingehausten Müllsammelstellen und ebenerdigen Stellplätzen.
- Innerhalb der durch die Baugrenzen markierten „Bebauungsflucht“ (auch in den Abstandsflächen) sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht beschränkt.
- Im rückwärtigen (privaten) Grundstücksbereich dürfen Grenzgaragen/Carports und je Grundstück ein max. 5 m² großer Schuppen/Gewächshaus zugelassen werden.
- Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, dürfen im Rahmen der zulässigen Grundfläche unbeschränkt zugelassen werden (z.B. Freiterrasse, Swimmingpool, Spielgerät).

5. Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Baugebietes bleibt von der 1. Änderung des B-Plans unberührt. Zur rechtlichen Klarstellung werden an der Mühlenstraße an den auch bisher konzipierten Stellen Grundstückszufahrten festgesetzt.

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

Grünordnung:

Mit der 1. Änderung des B-Plans werden Anpassungen der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen vorgenommen, um die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen und um die Rechtsklarheit bzgl. der privaten Grundstücksnutzung zu verbessern.

Das Regenrückhaltebecken wurde in naturnaher Bauweise hergestellt, ohne die festgesetzten Böschungsneigungen umzusetzen. Da die Anlage funktionsfähig hergestellt und in Betrieb ist, wird die Festsetzung zur Böschungsneigung gestrichen (TF 4.2).

Einer Anregung von Anwohnern folgend, wird die bisherige Textfestsetzung 5.2 über die Erhaltung und Artzusammensetzung der Gehölzstreifen angepasst. Wegen der gebäudenahen Lage insbesondere des nördlichen Gehölzstreifens wird von einem artgleichen Ersatz abgängiger Bäume abgesehen; es wird auf die Pflanzenliste A allgemein verwiesen.

Der nördliche Gehölzstreifen ist mit einem lockeren Baumbestand versehen, der Raum für ergänzende Nutzungen bietet. Eine Einbeziehung der Grünflächen in die Grundstücksnutzung ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen und unter Wahrung deren Zweckbestimmung und der Sicherung der Gehölzbestände unbedenklich. Zur Klarstellung und wegen der vergleichsweise engen Grundstücksverhältnisse wird deshalb die bisherige Textfestsetzung 2.3 und 5.3 so angepasst, dass die Installation eines Spielgerätes oder je Grundstück eines max. 5 m² großen Geräteschuppens ermöglicht wird. Bei der Errichtung solcher Anlagen muß der Bauherr jeweils auf den festgesetzten Erhalt des Gehölzstreifens und der einzelnen Bäume prioritär Rücksicht nehmen.

Die bisherige Textfestsetzung 5.5 wird ersatzlos gestrichen. Mit der Aufgabe der Grünfläche Nr. 3 ist diese Festsetzung obsolet geworden.

Die bisherige Textfestsetzung 5.6 über die Anpflanzung auf der Grünfläche Nr. 4 wird nach Aufgabe der bisherigen Ausgleichsfunktion an die ausschließlich verbliebene Sichtschuttfunktion angepasst, indem eine in der Reihe durchgängige Bepflanzung sichergestellt wird.

Zur Nutzung der Grundstücksfreiflächen bestehen planungsrechtlichen Beschränkungen gem. Textfestsetzung 2.2 (sh. Pkt 4 dieser Planbegründung). Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 8 (1) LBauO M-V zu begrünen und wasseraufnahmefähig herzustellen bzw. zu belassen.

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 deshalb nicht erforderlich.

Abweichend davon greift die 1. Änderung des B-Plans mit der Aufgabe von Grünflächen und Bindungen für Bepflanzungen und mit der Zulassung zusätzlicher Grundstücksversiegelungen in die bisher ausgeglichene naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz ein. Damit die bisherige Abwägungsentscheidung über den Ausgleich nicht „ausgehöhlt“ wird, sind die aufgrund der Planänderung entstehenden Bilanzierungsdefizite anderweitig auszugleichen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde eine Bilanzierung der entfallenden ausgleichswirksamen Festsetzungen vorgenommen¹. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 3.448 m²(Äquivalent).

Das Defizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Lambrechtshagen ausgeglichen.

Artenschutzrecht:

Die Planänderungen sind grundsätzlich nicht geeignet, Gefährdungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten oder deren Lebensformen im Plangebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Hinzuweisen ist jedoch auf den nach § 39 (5) BNatSchG festgelegten Verbotszeitraum von März bis September für das Abschneiden / Roden von Gehölzen.

¹ Lämmel Landschaftsarchitektur, 11/2015

Darüber hinaus ist vor Abbruch des auf Flst. 20/3 aufstehenden Gebäudes eine Untersuchung auf einen Besatz mit gebäudebewohnenden geschützten Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse) zu empfehlen, um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Störungs- und Tötungsverbote (§ 44 (1) BNatSchG) sicher auszuschließen.

