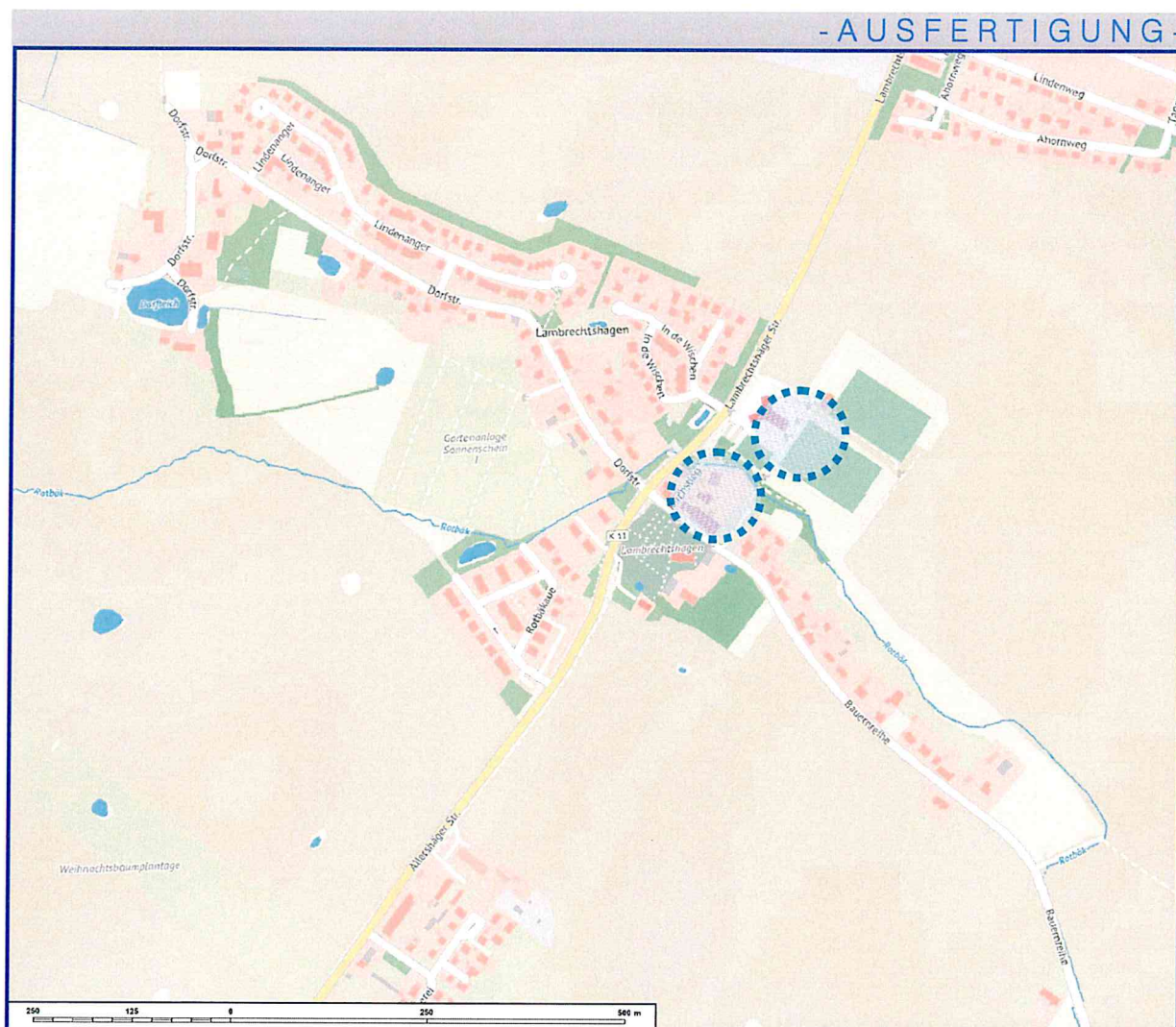




Begründung

zur

2. Änderung des B-Plans Nr. 09

der Gemeinde Lambrechtshagen

Landkreis Rostock

für das Misch- und Wohngebiet „Bauernreihe“

in Lambrechtshagen, betreffend das Feuerwehrgebäude und den Kindergarten

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

04.05.2017

Lambrechtshagen, 15.05.2017


Kutschke, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten	3
3. Bauliche und sonstige Nutzung	4
4. Erschließung des Plangebietes	5
5. Grünordnung, Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB), Artenschutz	5

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Für die Freiwillige Feuerwehr und für den Kindergarten werden bauliche Erweiterungen erforderlich. Die Gemeinde plant dazu an beiden Gebäuden die Errichtung von Anbauten.

Die geplanten Anbauten können aus baulich-funktionalen Gründen jeweils nicht innerhalb der bisher festgesetzten Baugrenzen untergebracht werden. Die erforderliche Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen übertrifft dabei für beide Anbauten sowohl nach dem Umfang als auch nach der Betroffenheit Dritter das Maß, innerhalb dessen die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen gem. § 23 (3) BauNVO über eine Abweichung von den Baugrenzen entscheiden darf. Die geplanten Anbauten sollen darüber hinaus an die jeweiligen Nachbargrenzen heranrücken. Die beabsichtigte Übertretung der Baugrenzen ist deshalb ebenso wenig einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB zugänglich.

Deshalb sollen die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der betroffenen Flächen (Gemeinbedarfsfläche Nr. 3, Mischgebiet Nr. 1b) durch Neufestsetzung der Baugrenzen erweitert werden; im Baugebiet MI 1b soll dazu außerdem die zulässige Grundflächenzahl geringfügig erhöht werden.

Gleichzeitig möchte die Gemeinde inzwischen veränderte Planungsvorstellungen zum Umgang mit der Bestandsbebauung berücksichtigen und sicherstellen, dass etwaige künftige Um- oder Ausbauten des z.T. 2-geschossigen Kindergartengebäudes nicht mit der (überholten) Beschränkung auf ein Vollgeschoss kollidieren.

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 Bebauungsplan-Änderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 12. 2004 (BGBl. I S. 2414,), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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).

Zur Vermeidung von Zweifeln, ob die Änderung von Baugrenzen für zwei Einzelobjekte, eine bestandsorientiert veränderte Zahl der zulässigen Vollgeschosse und eine geringfügige Anhebung der Grundflächenzahl planerische Grundzüge berührt und insoweit die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, wird von einem vereinfachten Änderungsverfahren Abstand genommen.

Die Planänderung ist jedoch der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB zuzurechnen; das Plangebiet (beide Änderungsbereiche) ist bebaut und jeweils von Bau- und Verkehrsflächen umgeben und Bestandteil des gewachsenen Siedlungszusammenhanges von Lambrechtshagen; die Planänderung bewirkt nicht die Zulassung einer Grundfläche von 20.000 m² oder mehr. 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 geändert. Die Änderungssatzung 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.

Der Inhalt und Umfang der Planänderung entfaltet keine raumbedeutsame Relevanz.

Die durch die Planänderung begünstigte Innenentwicklung und verbesserte Nutzung erschlossener Baugrundstücke entspricht den allgemeinen landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP).

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine gemischte Baufläche (M 7) und eine Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen dar. Die Planänderung entspricht damit den Darstellungen des FNP der Gemeinde Lambrechtshagen.

2. Geltungsbereich, Bestand

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09 bleibt von der 2. Änderung unberührt und gilt fort.

Die Planänderung betrifft i.W. die Baugrundstücke Bauernreihe 2, (Kindertagesstätte), Kirchstieg 1 (Wohngrundstück) und Allershäger Straße 1a (Freiwillige Feuerwehr/Gemeindezentrum) in Lambrechtshagen.

Das Kindergartengrundstück ist zzt. mit einem Gebäudekomplex entlang der Bauernreihe und einem zum Kirchstieg orientierten Einzelgebäude und zwei kleineren Nebengebäuden bebaut.

Der straßenseitige Gebäudekomplex besteht aus 3 sehr heterogenen Bauabschnitten – einem zweigeschossigen (nordwestlichen) Gebäudeteil mit flach geneigtem Satteldach, einem eingeschossigen (mittleren) Gebäudeteil mit ausgebautem, ca. 48° geneigtem Satteldach und einem eingeschossigen (südöstlichen) Flügel mit flach geneigtem Satteldach. Die Straßenfassade des südöstlichen Flachbaus tritt etwa 1,5 m vor die bisher festgesetzte Baugrenze. Der zweigeschossige Gebäudeteil tritt um ca. 1 m vor die Baugrenze am Kirchstieg und übertrifft die im B-Plan bisher zugelassene Geschosshöhe. Der Gebäudekomplex ist ungeachtet der Abweichungen von den bisherigen Planfestsetzungen im Bestand geschützt.

Das Einzelgebäude ist eingeschossig und hat ein ca. 45° geneigtes Satteldach auf winkelförmigen Grundriss; es entspricht den bisherigen Planfestsetzungen. Auf dem Kindergartengrundstück sind ca. 1.015 m² mit Gebäuden der Hauptnutzung bebaut; die zulässige Grundfläche von ca. 1453 m² wird insoweit nicht ausgeschöpft.

Das nördlich angrenzende Wohngrundstück (Kirchstieg 1) ist i.W. mit einem eingeschossigen Haupthaus mit ca. 45° geneigtem Krüppelwalmdach und mit einem größeren Nebengebäude mit Pultdach bebaut. Die nördliche Giebelfassade des Haupthauses ragt ca. 1,5 m über die bisher festgesetzte Baugrenze. Das bestehende Gebäude ist ungeachtet dessen ebenfalls im Bestand geschützt.

Das Gemeindezentrum mit der Freiwilligen Feuerwehr sowie Bürgermeisterbüro, Funktionsräumen des Sportvereins und einer Vereinsgaststätte wurde auf Y-förmigen Grundriss mit steil geneigtem Satteldach errichtet. Bis auf Funktionsräume der Feuerwehr ist es überwiegend zweigeschossig. Eine bestehende Übertretung der bisher festgesetzten Baugrenze um ca. 3 m am Südostgiebel wurde für einen zurückliegenden Gebäudeanbau im Rahmen einer Abweichung baurechtlich genehmigt. Der planrelevante südöstliche Gebäudeflügel ist von gepflasterten Flächen umgeben, die als zugeordnete Stellplatzanlage bzw. als Rangierfläche für die Feuerwehrausfahrt sowie als Fußgängerdurchgang genutzt werden. Die zum südöstlich benachbarten Fußballplatz verbleibende, ca. 8 m breite Freifläche ist auf ca. 5 m Breite gärtnerisch angelegt und mit 2 Bäumen (StU je ca. 60 cm) bepflanzt.

3. Bauliche und sonstige Nutzung, Auswirkungen der Planänderung

Die Festsetzungen über die Art der zulässigen Grundstücksnutzungen bleiben unverändert.

Auf dem Kindergartengrundstück im Baugebiet MI 1b plant die Gemeinde einen Erweiterungsbau mit einer Grundfläche von ca. 510 m² Grundfläche. Der Handlungsbedarf ergibt sich aus der Nachfrage nach Betreuungskapazitäten und dem neuen Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz.

Die bisher zugelassene Grundflächenzahl von 0,4 würde mit dem geplanten Neubau geringfügig (um 5%) überschritten. Mit der Planänderung wird deshalb im Mischgebiet MI 1b eine Grundflächenzahl von 0,43 zugelassen. Die nach § 17 BauNVO zu beachtende GRZ-Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete wird weiterhin unterschritten.

Der geplante Neubau soll an der Ostgrenze des Baugrundstücks grenzständig errichtet werden, um die Zerschneidungswirkung gering zu halten und eine zusammenhängende Freifläche für die Kinderbetreuung im Freien zu erhalten. Deshalb wurde entschieden, die offene Bauweise für dieses Baugebiet aufzugeben und die Baugrenzen bis zur Nachbargrenze (Flst. 52/4) auszudehnen. Diese Planänderung bewirkt, dass für den geplanten grenzständigen Erweiterungsbau gem. § 6 (1) Nr. 1 LBauO M-V eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist. In der Abwägung mit den Belangen des betroffenen Grundstücksnachbarn (Flst. 52/4) wurde diese Entscheidung dadurch begünstigt, dass das Nachbargrundstück als Stellplatzfläche für Kfz (Zuordnung Friedhof) festgesetzt ist und durch den B-Plan Nr. 09 eine weitergehende bauliche Nutzung rechtsverbindlich ausgeschlossen ist. Die zugelassene Grenzbebauung hat deshalb keine Auswirkungen auf die Besonnung, Belichtung und Belüftung, den Brandschutz oder die Sicherung des Sozialabstandes zwischen Nachbarn.

Neben der südöstlichen Baugrenze werden auch die südwestliche, die nordwestliche und die nördliche Baugrenzen im Baugebiet MI/1b geändert. Hier wird eine Anpassung der Baugrenzen an die bestehende Bebauung vorgenommen, die z.T. über die bisher festgesetzten Baugrenzen hinaustritt (s.o., Pkt. 2). Ungeachtet des gesicherten Bestandsschutzes für die bestehenden Übertretungen der bisherigen Baugrenzen möchte die Gemeinde mit diesen Anpassungen sicherstellen, dass künftige baugenehmigungspflichtige Vorhaben an den bestehenden Gebäuden nicht mit den bisherigen, vom Bestand abweichenden Baugrenzen kollidieren und – etwa im Falle eines geplanten Anbaus – z.B. unnatürliche Fassadenversätze geplant werden müssen.

Auch mit der Zulassung von 2 Vollgeschossen im Baugebiet MI 1b nimmt die Gemeinde eine Bestandsanpassung unter Berücksichtigung des zweigeschossigen Westflügels des Kita-Komplexes vor. Auch diese Planänderung wird mit möglichen Genehmigungskonflikten begründet, die z.B. im Falle einer Umnutzungsabsicht im 1. OG entstehen könnten.

Die privaten Grundstücksnachbarn der Kita (FS 53/1) werden durch die Anpassung der Baugrenzen an den Gebäudebestand gleichermaßen begünstigt. Wegen der Auswirkungen der Planänderung (2 Vollgeschosse, Entbehrlichkeit von Abstandsflächen gem. § 6 (1) Nr. 1 LBauO M-V) waren sie als Betroffene zu beteiligen. Sie haben der Planänderung m. Schr. v. 29.03.2017 zugestimmt.

Auf dem Grundstück des Gemeindezentrums plant die Gemeinde am Giebel des östlichen Gebäudeflügels einen Anbau für die Freiwillige Feuerwehr. Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundrissgestaltung kommt der Anbau nur am Giebel in Betracht, weil an anderen Stellen des Gebäudes Belichtungserfordernisse und notwendige Ausfahrten entgegenstehen. Die Gemeinde hat deshalb entschieden die östliche Baugrenze bis auf die Grenze des Nachbargrundstücks (Flst. 48/4) auszudehnen. Als Auswirkung der Planänderung wird hier unter Berücksichtigung des § 6 (1) Nr. 1 LBauO M-V also ebenfalls eine Grenzbebauung ermöglicht. Die Prüfung nachbarrechtlicher Belange ergab hier, dass aufgrund der Festsetzungen des B-Plans Nr. 09 auf dem Nachbargrundstück eine bauliche Nutzung unzulässig ist. Es ist rechtsverbindlich als Gemeinbedarfs-Freifläche für sportliche Zwecke festgesetzt. Die zugelassene Grenzbebauung beeinträchtigt die Nutzung des Nachbargrundstücks deshalb nicht.

Von der Neufestsetzung der Baugrenzen in beiden Änderungsbereichen ist die ev. Kirche in ihren privaten Belangen als Grundstückseigentümer (FS 48/4, 52/4) wegen des entfallenen Abstandsflächenanfordernisses betroffen. Deshalb wurden die Kirchenkreisverwaltung (Außenstelle Güstrow) und die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Lambrechtshagen m. Schr. v. 27.03.2017 beteiligt. Der Kirchengemeinderat hat der Planänderung in seiner Sitzung am 30.03.2017 zugestimmt; die Liegenschaftsverwaltung der Kirchenkreisverwaltung teilte daraufhin tel. mit, dass sie von einer Stellungnahme zu der Planänderung absieht.

Der Landkreis, der vornehmlich in öffentlichen bauordnungsrechtlichen Belangen betroffen ist (Abstandsflächen), hat innerhalb der Beteiligungsfrist ebenfalls keine Bedenken gegen die Planänderung mitgeteilt (Stellungnahme v. 12.04.2017). In einer nachfolgenden Stellungnahme des Landkreises (24.04.2017)

wurde ergänzender Prüfbedarf bzgl. der Gewährleistung des Baumschutzes an beiden Änderungsstandorten mitgeteilt. Die Prüfung ergab, dass am Feuerwehr keine Baumschutzbelange i.S.v. § 18 NatSchAG berührt werden (StU < 100 cm). An der Westseite des Kita-Grundstückes ist eine nach § 18 NatSchAG geschützte Kastanie von der Planänderung betroffen; der Schutzstatus ist aber mit der Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vereinbar, zumal mit der unmittelbar geplanten Kita-Erweiterung die zulässige Grundfläche auf dem Grundstück ausgeschöpft wird. Die Gehölzfläche mit zu erhaltenden Bäumen auf dem östlich der Kita gelegenen Parkplatz wird von der Ausdehnung der Baugrenze nicht berührt, die geänderte Baugrenze liegt im Abstand von ca. 2 .. 3 m zur Kronentraufe der Bäume.

4. Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Plangebietes bleibt von der 2. Änderung des B-Plans unberührt. Die Änderungsbereiche sind ausreichend verkehrlich und stadttechnisch erschlossen.

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

Grünordnung:

Die 2. Änderung des B-Plans hat keine Auswirkungen auf die fortbestehenden grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans vom 22.04.1998 / 15.03.2006.

Eingriffsregelung:

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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.

Artenschutzrecht:

Die Planänderungen sind grundsätzlich nicht geeignet, Gefährdungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten auszulösen 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.

Darüber hinaus ist im Falle des Abbruchs von Gebäuden 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.