



Begründung

zur

6. Änderung des B-Plans Nr. 05

der Gemeinde Stäbelow

Landkreis Rostock

für das Gebiet „Dorfmitte“

in Stäbelow, betreffend das Grundstück Schulweg 7

Stäbelow,

Bull, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

29.03.2017

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

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Mit der Planänderung reagiert die Gemeinde Stäbelow auf einen entsprechenden Antrag für das bebaute Grundstück Schulweg 7.

Auf dem als Mischgebiet bzw. am östlichen Rand als öffentliche Grünfläche zu nutzenden Grundstück darf nach den Festsetzungen des B-Plans eine L-förmige, orthogonal zum Schulweg orientierte Fläche überbaut werden. Insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich, der von bestehenden Wohnhäusern und dem Gemeindehaus umgeben ist, nimmt die festgesetzte Baugrenze keinen Bezug auf die Orientierung der Grundstücksgrenzen und führt dadurch zu einer zersplitterten Grundstücksnutzung, ohne daß hierfür ein besonderes städtebauliches Erfordernis bestünde. Ebenso wenig ist die bestehende grundstücksbezogene Beschränkung auf eine max. eingeschossige Bauweise städtebaulich begründbar, weil auf dem Grundstück selbst eine zweigeschossige Altbebauung zu verzeichnen ist und auch auf dem angrenzenden Umfeld eine zweigeschossige Bebauung zugelassen wurde. Mit dem Ziel der Verbesserung dieser planungsrechtlichen Situation wurde deshalb bei der Gemeinde Stäbelow die Änderung des Bebauungsplans beantragt: Durch eine veränderte Festsetzung der Baugrenze soll die Nutzbarkeit des Grundstücks optimiert und eine günstige Orientierung der Gebäude zur Himmelsrichtung ermöglicht werden. Mit einer Anpassung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse soll zudem eine Gleichbehandlung mit den umgebenden Baugrundstücken erreicht werden.

Eine Prüfung des Antrags ergab, dass übergeordnete Interessen der Gemeindeentwicklung oder der Ortsbildgestaltung von der Änderungsabsicht nicht berührt werden.

Jedoch sind mit einer Änderung von Baugrenzen grundsätzlich Nachbarinteressen hinsichtlich der Einhaltung von Abstandsflächen berührt. Eine Betroffenenbeteiligung und – davon abhängig – eine planerische Abwägungsentscheidung sind deshalb erforderlich. Da außerdem die überbaubare Grundstücksfläche i.d.R. als Grundzug des B-Plans zu verstehen ist und die beantragte Abweichung nicht nur geringfügig ist kommt eine Einzelfallentscheidung im Wege der Befreiung (§ 31 BauGB) nicht in Betracht.

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).

Die Planänderung ist der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB zuzurechnen, da der Änderungsbereich Bestandteil des planmäßig entwickelten Siedlungszusammenhanges von Stäbelow ist und allseitig von Bebauungen umgeben ist. Die Planänderung bewirkt nicht die Zulassung einer Grundfläche von 20.000 m² oder mehr. Durch den B-Plan bzw. die Planänderung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die nach UVPG oder nach Landesrecht einer UVP-Pflicht unterliegen. Von der Planung gehen ebenso wenig 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. Die Planänderung dient der verbesserten Nutzung erschlossener Baugrundstücke. Nach den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP) sollen vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen eingeräumt werden. Die Planänderung entspricht insoweit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich dieses Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des FNP der Gemeinde Stäbelow.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 05 bleibt von der 6. Änderung unberührt.

Die Planänderung betrifft den rückwärtigen Teil des Flurstücks 24/2 der Flur 1 in Stäbelow.

Das Grundstück grenzt im Süden und Westen an Wohngrundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Nördlich grenzen das Feuerwehrhaus und das Gemeinschaftshaus der Gemeinde an. Hinzuweisen ist auf die südliche Abstandsfläche des Gemeinschaftshauses, die z.T. auf dem Flurstück 24/2 (Änderungsbereich) liegt, zzt. jedoch nicht besonders öffentlich-rechtlich gesichert ist. Entlang der Ostseite des Grundstücks verläuft eine öffentliche Grünfläche mit einer verrohrten Vorflutleitung.

Das Grundstück im Änderungsbereich ist auf der östlichen Teilfläche mit einem 2-geschossigen Wohnhaus bebaut, dessen westlicher Flügel abgebrochen werden soll. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt vom Schulweg aus. Hier ist das Grundstück auch an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Die westliche Grundstücksseite ist bis auf zwei untergeordnete Nebengebäude zzt. unbebaut. Sie ist als Zierrasen angelegt; eine Teilfläche ist als Gartenfläche genutzt.

Für den Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus der Lage in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Gem. § 136 LWaG M-V gilt die Schutzonenverordnung vom 27.03.1980 fort und ist entsprechend zu beachten. Auf den Genehmigungsvorbehalt der unt. Wasserbehörde nach §§ 7, 7a WHG und §§ 5 – 8 LWaG M-V für die Versickerung von Oberflächenwasser und die Einleitung von gefasstem Regenwasser in die Vorflut wird hingewiesen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG bzw. § 49 (1) WHG anzuzeigen. Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

3. Grundzüge der Planung

Es ist eine bauliche Nutzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO für eine offene, zweigeschossige Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese planerischen Grundzüge werden von der 6. Änderung nicht berührt. Die Verlagerung einer Baugrenze und eine auf das Flst. 24/2 der Flur 1 in Stäbelow bezogene Anpassung der zulässigen Bauhöhe im Zuge der der 6. Änderung haben ebenfalls keine Auswirkungen auf das planerische Grundkonzept des Bebauungsplans.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Festsetzungen über die Art der zulässigen Grundstücksnutzungen sowie über die Bauweise bleiben unverändert. Die diesbezüglichen Festsetzungen des B-Plans gelten fort.

Dies gilt gleichermaßen für die zulässige Intensität der baulichen Grundstücksausnutzung im Änderungsbereich – auch die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 gelten unverändert fort. Es erfolgt jedoch eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung bzgl. der zulässigen Bauhöhe: In Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand im Änderungsbereich und zur Gewährleistung einer Gleichbehandlung gegenüber den umgebenden Baugrundstücken, auf denen jeweils zwei Vollgeschosse zulässig sind, werden auch im Änderungsbereich zwei Vollgeschosse zugelassen. Um dabei einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der bebauten Nachbargrundstücke vorzubeugen, wird gleichzeitig eine Beschränkung der Traufhöhe auf max. 6,50 m geregelt. In Fortführung des bestehenden Festsetzungskontextes wird gilt dabei die mittleren Geländehöhe der überbaubaren Grundstücksfläche als Höhenbezugsebene.

Im straßenabgewandten Bereich des Grundstücks Schulweg 7 werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Die neu festgesetzte Baugrenze (§ 23 BauNVO) lässt nunmehr eine veränderte, günstigere Gebäudeorientierung auf dem Grundstück zu. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden dabei gewahrt bzw. überschritten. Nachbarrechtliche Schutzinteressen bezüglich der Vermeidung von Belichtungs-/Besonnungsnachteilen oder bzgl. des Brand-schutzes sind damit ausreichend beachtet.

Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden; ein Vortreten kann gestattet werden – jedoch lediglich in geringfügigem Ausmaß (bis ca. 0,5 m) und nur für Teile des Gebäudes (Kellerhölse, Eingangstreppen etc.).

Die Planänderung ist damit ausschließlich auf die Höhenentwicklung und auf eine veränderte Anordnung von Bebauungen auf dem betroffenen Grundstück gerichtet. Sie hat keine Auswirkungen auf die Art der

zulässigen Nutzung. Die Prüfung zur Ermittlung des erforderlichen Abwägungsmaterials (§ 2 (3) BauGB) ergab insoweit, dass eine Abstimmung nach § 2 (2) BauGB entbehrlich ist, weil die Reichweite möglicher Auswirkungen der Planänderung allein auf die Nachbargrundstücke beschränkt ist und die kommunale Planungshoheit anderer Gemeinden nicht berührt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das B-Plangebiet im grenznahen Raum befindet (§ 14 (1) ZollVG) und insoweit dem Hauptzollamt gem. § 14 (2) ZollVG ein Betretungsrecht sowie weitere grundstücksbezogene Rechte eingeräumt sind.

5. Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Baugebietes bleibt von der 6. Änderung des B-Plans unberührt.

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

Grünordnung:

Die 6. Änderung des B-Plans hat keine Auswirkungen auf die fortbestehenden grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans i.d.F. der 1. – 5. Änderungen.

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 beim Abbruch 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.