-ENTWURF-

Kartenbild © Hansestadt Rostock (CC BY 4.0) I Kartendaten © OpenStreetMap (OdbL) und LkKfS-MV

Begründung

zur

3. Änderung des B-Plans Nr. 11

der Gemeinde Lambrechtshagen

Landkreis Rostock

für das Wohngebiet „In de Wischen“

zwischen Lindenanger und Pumpenhaus in Lambrechtshagen

---

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

Lambrechtshagen,

Kutschke, Bürgermeister

Inhalt Seite

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen 3

2. Geltungsbereich, Bestand 4

3. Grundzüge der Planung 4

4. Bauliche und sonstige Nutzung, Auswirkungen der Planänderung 4

5. Erschließung des Plangebietes 4

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

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

1. An der gemeinsamen Grenze der Wohngebiete „In de Wischen“ und „Lindenanger“ soll zwischen der Straße ‚In de Wischen‘(Wendeanlage) und der Dorfstraße ein öffentlicher Korridor für die Gewährleistung einer geordneten Regenwasserableitung bei Starkregenereignissen rechtverbindlich gesichert werden. Die öffentliche Zweckbestimmung der Planungsabsicht greift in die bisher für private Zwecke vorgesehenen Nutzungsverhältnisse ein und erfordert eine Änderung des rechtskräftigen B-Plans.
2. Die Gemeinde möchte im östlichen Straßenseitenraum der Dorfstraße die Baufluchtenfestsetzung des B-Plans korrigieren und damit eine Reproduktion der vorhandenen Bebauung ermöglichen. Dabei sollen insbesondere die bestehenden Wohnhäuser Dorfstraße 2 - 4 und die Vorbauten der Wohnhäuser Dorfstraße 1a – 1f Berücksichtigung finden. Auf allen Grundstücken an der Ostseite der Dorfstraße bestehen jeweils deutliche Überschreitungen der bisher festgesetzten vorderen Baugrenze. Diese manifestieren sich z.T. bereits im Altbestand, der vor Erlass des B-Plans errichtet wurde. Angesichts dieser baulichen Situation bestehen gleichermaßen Zweifel an der Umsetzbarkeit (Erforderlichkeit) der Festsetzung über die vordere Baugrenze wie auch an der Verhältnismäßigkeit der nachteiligen Auswirkugen auf die betroffenen Eigentümer und damit an deren Rechtmäßigkeit, die ein Planänderungserfordernis begründen.

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 gilt das

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).

Da mit der Planänderung keine Änderungen an der Art und an dem Maß der zugelassenen baulichen Nutzungen vorgesehen werden, ist diesbezüglich die zum Zeitpunkt der Planaufstellung (1995) geltende Rechtsgrundlagen weiterhin anzuwenden:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446).

Die Planänderung ist der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB zuzurechnen; das Plangebiet (der Änderungsbereich) ist bebaut und allseitig 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 die B-Planänderung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die nach UVPG oder nach Landesrecht einer UVP-Pflicht unterliegen, noch gehen von ihr Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Schutzgebietsnetzes ‚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 Landesraumentwick-lungsprogramm 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 (Neufassung 2013) stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Wohnbaufläche W3 dar. Die Planänderung entspricht damit den Darstellungen des FNP der Gemeinde Lambrechtshagen.

2. Geltungsbereich, Bestand

Die Geltungsbereichsgrenze des B-Plans Nr. 11 bleibt von der 3. Änderung unberührt und gilt fort.
Die Planänderung betrifft i.W. die Baugrundstücke Dorfstraße 1, 1a-f, 2 – 4 entlang der westlichen Grenze des Plangebietes. Sie sind zum Wohnen genutzt und mit eingeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern mit steilen Satteldächern bebaut. Das Wohngrundstück Dorfstraße 4 ist zzt. nur in der südlichen Ecke baulich genutzt; der nördliche und östliche Bereich liegt brach. Eine Teilfläche im nördlichen Bereich des Flst. 41 ist mit einem Schotter-Mineralgemisch als Stellplatz befestigt. Daran schließt sich eine Zierrasen-/Kriechrasenflur an, die sich auch auf den mit Oberboden aufgeschütteten östlichen Grundstücksbereich erstreckt. Darin eingebettet ist ein aus einem ehemaligen Ackersoll verbliebener Teich. Auf dem öffentlichen Nachbargrundrstück (Flst.27/26) befindet sich eine Weidenreihe, die zur Erhaltung festgesetzt ist.

Die Wohnhäuser Dorfstraße 2, 3 und 4 sind ca. 1 m von der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum entfernt. Das Wohnhaus Dorfstraße 1 und die Vorbauten der 3 südlich daran anschließenden Doppelhäuser sind um ca. 5 m von der Dorfstraße (Grundstücksgrenze) zurückgesetzt.

3. Grundzüge der Planung

Nach den planerischen Grundzügen des bisherigen B-Plans sollen die Gehölzreihe an der nördlichen Plangebietsgrenze und der Bereich um den Teich als private Grünfläche erhalten bleiben. Dieser Freiraumakzent wird mit der 3. Planänderung funktional um eine Regenwasserablaufbahn aus dem östlichen (Neubau-)Bereich des Plangebietes in Richtung Dorfstraße ergänzt.

Die Grundkonzeption der bisherigen Planung beinhaltete darüber hinaus u.a. eine restriktive Neuordnung der Bebauung an der Ostseite der Dorfstraße. Durch Festsetzung einer von der Dorfstraße um ca. 5 .. 8 m (Bereich Dorfstraße 1a – 1f)[1] bzw. um 10 m (Dorfstraße 1 – 4) zurückversetzte Baugrenze und Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen im Bereich vor dieser Baugrenze (Textfestsetzung Nr. 7) wurde die Entwicklung eines durchgängigen, unbebauten Vorgartenbereichs entlang der Dorfstraße verfolgt. Bestandteil dieser Konzeption war die langfristige Aufgabe der Altbebauung Dorfstraße 1 – 4.

Dieser planerische Grundzug wird mit der 3. Planänderung aufgegeben. Da die gesamte Bebauung entlang der Straßenfront inzwischen als dauerhaft verfestigt anzusehen ist, wird das Konzept einer durchgängigen verbreiterten Vorgartenzone nicht mehr weiterverfolgt und die straßenseitige Bauflucht am vorhandenen Gebäudebestand neu ausgerichtet.

4. Bauliche und sonstige Nutzung, Auswirkungen der Planänderung

Mit der Festsetzung einer 6 m breiten öffentlichen Grünfläche für eine Regenwasserablaufbahn wird die Baugrundstücksfläche auf dem Flst. 41 entsprechend reduziert und ein Teil der bisherigen privaten Grünfläche für öffentliche Zwecke reserviert. Die Festsetzungen über die Art und über das Maß der zulässigen Grundstücksnutzungen sowie über die Bauweise bleiben darüber hinaus unverändert. Die diesbezüglichen Festsetzungen des B-Plans vom 10.10.1995/22.05.1996 gelten fort.

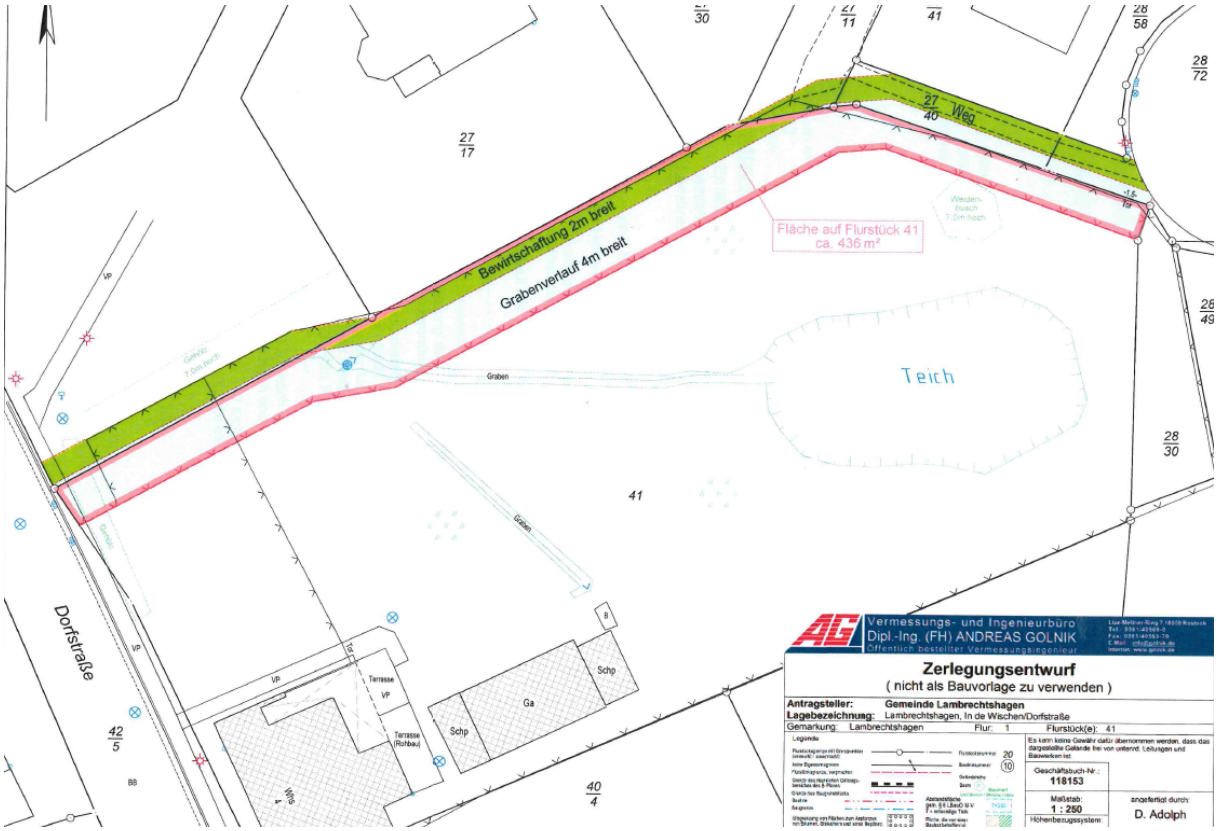
Entlang der Dorfstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Neufestsetzung der straßenseitigen Baugrenze geändert (erweitert). Dabei lässt die Gemeinde sich vom vorhandenen Baubestand leiten, der eine Verwirklichung der bisher festgesetzten Baugrenze undurchführbar macht. Die straßenseitige Baugrenze folgt damit nunmehr der Flucht der bestehenden Gebäude und Anbauten.

5. Erschließung des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes bleibt von der 3. Änderung des B-Plans unberührt.

Die stadttechnischen Erschließungsvoraussetzungen werden durch die Festsetzung einer öff. Grünfläche für Zwecke der Regenwasserableitung ergänzt. Der Nutzungszweck ist auf die erforderliche wasserwirtschaftliche Funktion beschränkt. Unter Berücksichtigung von Bedenken angrenzender Grundstückseigentümer wird klargestellt, dass eine Mitbenutzung der Fäche für eine öffentliche Wegeführung nicht beabsichtigt ist und nicht Bestandteil der Änderungsfestsetzung ist. Die Grünfläche ist mit einer Gesamtbreite von 6 m so bemessen, dass der Ausbau einer ca. 4 m breiten Mulde als Regenwasserablaufbahn zzgl. eines 2 m breiten Bewirtschaftungsstreifens ermöglicht werden (sh. Abb. unten).

[1] erhebliche kartographische Ungenauigkeiten der 1995 verwendeten Plangrundlage (unvermessener Ortslageplan)



Die Festsetzung wurde in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eigentümer des Flst. 41 getroffen, das am stärksten mit dem öffentlichen Nutzungszweck belastet wird. Die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Grundstücken der Gemeinde (Flst. 27/26 und Flst. 27/40, 27/11) wurden bei der Festsetzung weitestmöglich ausgeschöpft. Im Südwestabschnitt des geplanten Grabens werden Teile des erforderlichen Bewirtschaftungsstreifens auf dem Gemeindeflurstück 27/26 festgesetzt. Die Bewirtschaftung des nördlichen Abschnitts des geplanten Grabens kann von den als Fußweg festgesetzten Gemeindeflurstücken 27/40 und 27/11 erfolgen; die Änderungsfestsetzung ‚öffentlichen Grünfläche /Regenwasserablaufbahn‘ erstreckt sich hier deshalb nur auf den Flächenbedarf des geplanten Grabenlaufs.

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

Grünordnung, Eingriffsregelung:

Die 3. Änderung des B-Plans hat keine Auswirkungen auf die fortbestehenden grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans vom 10.10.1995/22.05.1996.

Im Randbereich des Flst. 27/26 (Fußwegeverbindung Dorfstraße – Lindenanger) ist zum Zwecke der Herstellung des vg. Bewirtschaftungsstreifens (2 m) von einem Teilrückschnitt der dort befindlichen Weiden mit einseitiger Aufastung auf ca. 2,3 m Höhe auszugehen. Die Maßnahme ist wegen der guten Schnittverträglichkeit der zu Kopfbäumen ausgeprägten Kronen mit dem bestehenden Erhaltungsgebot gut vereinbar und ist über einen kurzen Zeitraum im Rahmen der alle zwei bis drei Jahre erfolgenden Rückschnitte wieder natürlich reversibel.
Sowohl nach dem Umfang und der Intensität der Maßnahme ist hieraus keine gravierende Verletzung der bisher als ausgeglichen anzusehenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Plangebietes abzuleiten, die i.S.v. § 1a (3) BauGB als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild oder in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes anzusehen und entsprechend zusätzlich auszugleichen wäre. Die Festsetzung der öff. Grünfläche stellt i.Ü. sowohl eine Ausdehnung der bisherigen Grünflächenfestsetzung als auch funktionsbedingt eine Strukturanreicherung gegenüber dem Urplan dar.

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