



Begründung

ZUR

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

der Gemeinde Stäbelow

Landkreis Rostock

für das Gebiet „Dorfmitte“ in Stäbelow,
betreffend die Liegenschaft Holunderweg 19,
westlich des Holunderweges, nördlich des Vogelkirschenweges und südlich der Schulstraße

Stäbelow,

Bull, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	2
2. Bauliche und sonstige Nutzung / Maß der baulichen Nutzung.....	3
3. Erschließung des Plangebietes/ Verkehr	3
4. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	4

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Auf den zzt. ungenutzten Grundstücken 26/4, 207/5, 208/13, 209/6 der Liegenschaft Holunderweg 19 in zentraler Lage des Baugebietes „Dorfmitte“ ist die Beräumung der Altsubstanz und eine anschließende Neubebauung vorgesehen. Dabei soll eine Diversifizierung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde erreicht werden. Abweichend von der bisherigen, durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnungsstruktur soll die Errichtung von Gebäuden mit Mietwohnungen, darunter auch mit Wohnungsangeboten für Senioren ermöglicht werden.

Das bestehende Planungsrecht sieht zzt. ein an der Altbebauung orientiertes, ca. 50 m langes Baufenster für eine zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise (Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbebauung) und ein unvorteilhaft dreieckig geschnittenes Baufenster für eine offene, eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung vor. Die kleinteilig getrennten überbaubaren Flächen und die teilweise Beschränkung auf 1 Vollgeschoss stehen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und einer flächensparenden Neubebauung entgegen.

Als Voraussetzung für die geplante Neubebauung wird eine Zusammenfassung der bisherigen Baufenster und ein Ausbau des 2. OG im Dachraum als Vollgeschoss angestrebt. Da die Festsetzung der Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse nachbarschützenden Charakter hat, kann die beabsichtigte Bebauung nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden, sondern erfordert eine B-Planänderung mit eingeschlossenem Beteiligungsverfahren.

Rechtsgrundlagen:

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans 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 23.01.1990, geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - fortgeltend.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Der Bebauungsplan Nr. 5 wird im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da sich der Änderungsbereich mit den umgebenden Wohnbebauungen in integrierter Standortlage befindet und eine Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird. Darüber hinaus werden keine Bauvorhaben geplant, die nach den Vorschriften des UVP-Gesetzes und des Landes-UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen. Als weitere Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens ist festzustellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 - Gebieten).

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 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, 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP, 2011) vorgegeben.

Die Planänderung berührt die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (LEP, Kapitel 4.1; RREP, Kapitel 4.1) und zur gesamtträumlichen Entwicklung im SUR Rostock (LEP, Kapitel 3.1.2; RREP, Kapitel 3.1.2). Die Gemeinde gehört zum SUR Rostock. Über die 3%-Eigenentwicklungsgrenze hinaus (RREP, Z 4.1 (2)) ist hier gem. RREP, Z 3.1.2 (3) eine weitere Wohnbauentwicklung zulässig. Im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation wurde diesbezüglich mit der Ersten Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ein weiteres Entwicklungskontingent von 23 WE für die Gemeinde Stäbelow festgelegt.

Die mit dieser Planänderung zugelassene Verdichtung der Bebauung entspricht insoweit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die im Änderungsbereich entstehenden Wohneinheiten sind auf dieses Kontingent anzurechnen.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan Stäbelow stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Wohnbaufläche W2 dar. Der Änderungsplan wird insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

2. Bauliche und sonstige Nutzung / Maß der baulichen Nutzung

Geltungsbereich / Bestand:

Der Änderungsbereich befindet sich in städtebaulich integrierter Lage der Ortsbebauung von Stäbelow. Er ist durch die Gemeindestraße ‚Holunderweg‘ erschlossen, die auch als Erschließungsstraße für das umgebende Einfamilienhausgebiet dient.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2.843 m². Er ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Anbau und mehreren kleinen Nebengebäuden bebaut. Auf einer aufgelassenen Gartenfläche und einem ehemaligen Wirtschaftshof im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich zusammenhängende Gehölzstrukturen. Markant sind eine Sandbirke, eine Birne und eine Fichte. Die Birke und die Kiefer sind wg. ihres Stammumfanges von > 1m nach § 18 NatSchAG geschützt. Die Birne ist als Obstbaum trotz eines Stammumfanges von > 1m nicht geschützt. An der südlichen und z.T. an der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine verwilderte Gehölzreihe.

Nach dem bisherigen B-Plan ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschosflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Auf dem überwiegenden Teil des Änderungsbereichs ist bisher eine zweigeschossige Bebauung mit einer Geschosflächenzahl von 0,8 zulässig; der kleinere, nördliche Teil ist für eine 1-geschossige Bebauung vorgesehen. Bei der Beurteilung dieser Nutzungsmaße ist die Vollgeschossregelung nach der (alten) Landesbauordnung v. 26.04.1994 zu beachten, die den B-Planfestsetzungen zugrunde liegt. Danach können oberhalb der zugelassenen Geschoszahl Staffelgeschosse errichtet werden, die allerdings auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und insoweit gem. § 20 (3) BauNVO auch auf die zulässige Geschosfläche nicht anzurechnen sind. Damit ist die Geschosfläche bisher faktisch nicht limitiert, da für die Höhe der Bebauung eine Obergrenze nicht festgesetzt ist. Nach den Festsetzungen des B-Plans ist entlang der Südgrenze des Änderungsbereichs eine Hecke als 3-reihige Pflanzung neu anzulegen (TF 5.7). Außerdem sind die vg. Birne sowie eine Kirsche in der südwestlichen Grundstücksecke (StU 0,5 m) mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

Änderungen:

Die Planänderung dient der Neuregelung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche gilt unverändert fort (GRZ 0,4).

Die Geschosflächenzahl wird von 0,8 auf 1,0 erhöht. Damit finden Dachausbauten Berücksichtigung, die nach der akt. Landesbauordnung als Vollgeschoss und insoweit auf die zulässige Geschosfläche anzurechnen sind.

Die bisherige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird für den Änderungsbereich aufgegeben und durch die Vorgabe einer einheitlichen Obergrenze für die Höhe der Bebauung ersetzt (OK 10,5 m). Als Bezugshöhe gilt dabei das Straßenniveau im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das Baugrundstück. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Traufhöhenvorgabe für 2-geschossige Gebäude (TF 2.6) für den Änderungsbereich damit keine Anwendung findet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsbereich werden zu einer Gesamtfläche zusammengefasst und entsprechend den fortgeltenden Festsetzungen jwls. einheitlich mit einem Abstand von 5,0 m zum Holunderweg und zur westlichen Grundstücksgrenze, 6,15 m zur südlichen und 2,2 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

Die Beschränkung der Bauweise im nördlichen Grundstücksteil auf Einzel- und Doppelhäuser wird zur Umsetzung des Planungsziels einer Mehrfamilienhausbebauung aufgegeben.

Die bisher festgesetzten Erhaltungsgebote für die Birne und die Kirsche (s.o.) werden aufgehoben, um eine möglichst unbeschränkte Ausnutzung der Grundstücksfläche für die Neubebauung zu ermöglichen.

3. Erschließung des Plangebietes/ Verkehr

Die verkehrliche und tiefbautechnische Erschließung des Plangebietes bleibt von der 7. Änderung des B-Plans unberührt.

Bei der Neubebauung im Änderungsbereich sind die vorhandenen Grundstücksanschlüsse vorzugsweise weiter zu nutzen. Die Aufnahmemenge des Regenwasser-Anlage ist auf das Plangebiet und den zugelassenen Versiegelungsgrad (Änderungsbereich: GRZ 0,4) begrenzt; Regenwasser, das zusätzlich zur bisher berechneten Abflussspende anfällt, kann nur über eine Retention zeitverzögert in das RW-Netz eingeleitet werden. Für den Trinkwasser-Anschluss des Grundstücks ist eine Neuherstellung erforderlich (Antragsvorbehalt beim WWAV).

Im westl. Straßenseitenraum des Holunderweges sind Hoch-, Mittel- und Niederspannungskabel der E.Dis Netz GmbH zu beachten. Die einschlägigen Abstandsvorschriften sind zu beachten (DIN VDE 0100, 0101).

Die privaten Baugrundstücksflächen im Änderungsbereich werden von bestehende Telekommunikations-Linien für den Hausanschluss der Gebäude Holunderweg 18 und 19 berührt, die bei der Durchführung von Bau- und Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen sind. Der TK-Hausanschluss HNr.19 ist im Zuge der Neubebauung auf den Flst. 26/4,207/5, 208/13 und 209/6. plangemäß zu erneuern. Der TK-Hausanschluss HNr.18 ist auf das Grundstück des Anschlussnehmers zu verlegen; die bisherige Grundstücksbenutzung der Flst. 209/6, 208/13 ist nicht gesichert.

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

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das grünordnerische Konzept des Plangebietes.

Nach der geplanten Neubebauung ist im Änderungsbereich von einer vollständigen Neuanlage der Grün- und Freianlagen auszugehen.

Die Streichung der Erhaltungsgebote für die vg. Bäume (Kirsche, Birne) stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG dar. Ein Ausgleich ist aufgrund der Anwendung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich. Eine Fällung dieser beiden Bäume ist nicht genehmigungsbedürftig.

Zur Umsetzung einer Bebauung im Änderungsbereich wird darüber hinaus vsl. die Fällung der beiden gesetzlich geschützten Bäume (Sandbirke, Fichte) erforderlich. Da sich die Zulässigkeit der Bebauung bereits aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan ergibt, besteht nach § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG M-V ein Anspruch auf Erteilung einer Fällgenehmigung für die beiden Bäume. In diesem Zusammenhang wird durch die Naturschutzbehörde ein Kompensationsbedarf nach Maßgabe des Baumschutzkompensationserlasses festgelegt.

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wurde für den Änderungsbereich gleichwohl geprüft, um Vollzugshindernisse des B-Plans und Umsetzungsschwierigkeiten der geplanten Neubebauung auszuschließen¹.

An den Bäumen, für die mit der 7. Änderung des B-Plans eine Fällung zugelassen wird (Birne, Kirsche), wurden keine wiederkehrend nutzbare Niststätten von Vögeln oder Höhlungen/Risse/Zwiesel mit pot. Sommerquartiereignung für Fledermäuse festgestellt. Dies trifft gleichermaßen für die Birke und die Fichte (s.o.) und den sonstigen Gehölzbestand auf dem Grundstück zu, für die eine Rodung in Frage kommt. Unter Beachtung der nach § 39 (5) BNatSchG zu beachtenden zeitlichen Regelung für Baumfällungen/Gehölzrodungen können Verletzungen des artenschutzrechtlichen Tötungs- und Störungsverbotes damit hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Beim Abbruch des Gebäudebestandes im Änderungsbereich sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG berührt. Am Haupthaus unter dem Dachüberstand der Nordfassade wurden 3 Mehlschwalbennester festgestellt, die als wiederkehrend genutzte Niststätten geschützt sind (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Für Nester des Haussperlings die ebenfalls im Bereich des Dachvorsprungs entdeckt wurden, gilt der Schutz nur während der Brutperiode.

Der Keller des Haupthauses weist aufgrund des Innenklimas sowie festgestellter Spalten und Hohlräume eine potenzielle Eignung als Winterquartier für Fledermäuse auf, das ausreichend für vereinzelte überwinternde Tiere ist. Im Dachboden wurden zudem Spuren des Braunen Langohrs und der Breitflügelfledermaus gefunden, die auf eine Sommerquartiernutzung schließen lassen. Alle Gebäude im Änderungsbereich sind als Zwischen-, Sommerquartier oder Wochenstube für Fledermäuse geeignet. Als potenziell vorkommende Arten sind das Braune Langohr, die Breitflügelfledermaus, die Zwerg- und die Mückenfledermaus sowie die Mopdfledermaus wahrscheinlich.

Artenschutzmaßnahmen:

¹ Prüfung tierökologischer Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, Schoppmeyer, Umwelt&Planung 04/2019

V1: Zur Vermeidung des Tötungsrisikos ist der Abbruch des Hauptgebäudes nach der Brutzeit von Gebäudebrütern (Schwalben, Haussperlinge etc.) und vor Beziehen des pot. FM-Winterquartiers durchzuführen (01. September – 15. Oktober).

A1: Zum Ausgleich des Verlustes von Zwischen- oder Sommerquartieren (Fledermäuse) sind an der West- oder Südseite des künftigen Gebäudebestandes drei Fledermausflachkästen unter Putz bzw. als Einbaustein anzubringen (Detailbeschreibungen sh. AFB¹).

CEF1: Als Ersatz für den Verlust von 3 Nestern der Mehlschwalbe sind im räumlichen Zusammenhang des Wohnhauses vor dessen Abbruch sechs (3 x 2) Kunstnester für Mehlschwalben anzubringen. Vorgehen ist hierfür der Gebäudebestand der Agrarproduktion Stäbelow GmbH in Stäbelow (Detailbeschreibungen sh. AFB¹).

CEF2: Als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Winterquartiers sind vor Abbruch des Wohnhauses in dem bestehenden Fledermausbunker im Waldgebiet "Fahrenholzer Holz" vier Stk. Hohlblock-, Gewölbe- oder Einbausteine zu montieren (Detailbeschreibungen sh. AFB¹).

Bei Umsetzung der vg. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen lösen die Abbruchmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte bzgl. für planungsrelevanter Arten aus. Da die Gebäudeabbrüche bereits zulässig sind, ist eine verbindliche Festlegung der Maßnahmen V1, A1 im Zuge der Abbruchgenehmigung erforderlich. Die Maßnahmen CEF1, CEF2 werden bis zum Abschluss des Planänderungsverfahrens durchgeführt (sh. B-Plan, Hinweis 2).