Anlage 3
zum Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

Amt Warnow West / Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 5.4
2. Änderung

für das Wohngebiet „Hahnenkamp-Erweiterung“
in Alt Sievershagen

vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

Entwurf

Arbeitsstand: 10.01.2020

Lambrechtshagen,

Siegel

H. Kutschke
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass 2
1.1. Angaben zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung 2
1.2. Ziel und Zweck der 2. Änderung 2
2. Planungsgrundlagen 3
2.1. Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen 3
3. Angaben zum Bestand 3
3.1. städtebauliche Ausgangssituation, Nutzung und Bebauung 3
4. Inhalte und Auswirkungen der Planungsänderung 4
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 4
4.2. Technische Infrastruktur 4
4.2. Grünordnung 4
4.2.1. Eingriffsermittlung 5
4.2.2. Ausgleich 6
4.3. Flächenzusammenstellung 7

1. Planungsanlass

1.1. Angaben zum Ursprungsplan und zur 1. Änderung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.4 *Wohngebiet Hahnenkamp-Erweiterung* in Sievershagen wurde in der Ursprungsfassung am 24.12.1994 in Kraft gesetzt, die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung ist seit dem 07.09.2002 in Kraft.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5.4 wird begrenzt durch

- die Wohngebiete *Hahnenkamp* und *Steinfulgen* im Norden
- das Wohngebiet *Hahnenkamp* und die Straße *Alt Sievershagen* im Osten.
- den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 18 *Am Kirchstieg* im Süden,
- den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 27 *Am Feldrand* im Westen.

1.2. Ziel und Zweck der 2. Änderung

Die jetzt geplante 2. Änderung der Bebauungsplansatzung betrifft den südwestlichen Bereich mit dem Baufeld 2 (WA) und den umliegenden Grünflächen. Es handelt sich um die Flurstücke 82/56, 82/62-64, 82/67-68, 82/70, 82/74 und 82/75 der Flur 1 der Gemarkung Sievershagen.
Im Baufeld 2 (WA) sind Baumaßnahmen durchgeführt worden, die teilweise Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere den sehr eng gefassten Baugrenzen erforderlich gemacht haben. Die Befreiungen wurden genehmigt.
Die festgesetzten Pflanzgebote auf privaten Flächen sind nur in geringem Umfang realisiert worden. Sie lassen sich auf privater Fläche nicht durchsetzen.
Um alternative Lösungen für die nicht umgesetzten Pflanzgebote zu finden und die genehmigten Befreiungen langfristig bauplanungsrechtlich zu sichern, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Folgende Planänderungsziele werden angestrebt:

- Aufhebung der Pflanzgebote auf privatem Grund
- Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs in Form von Ökopunkten
- Entfall der Wasserfläche
- Erweiterung der Baugebietsfläche
- Festsetzung der überbaubaren Fläche mit einem großen Baufenster anstelle der drei kleinteiligen Baufenster

2. Planungsgrundlagen

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnungen zum BauGB:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I 1057)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Lambrechtshagen (wirksam seit 10.04.2014)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es ist nicht vorgesehen, Art und Maß der baulichen Nutzung zu ändern. Daher kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht kann abgesehen werden. Eine zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen ist nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan
Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist im Plangeltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans Wohnbaufläche (W2) dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.4 ist in Baufeld 2 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird keine Änderung der Art der baulichen Nutzung angestrebt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 entsprochen.

3. Angaben zum Bestand

3.1. städtebauliche Ausgangssituation, Nutzung und Bebauung

Im Änderungsbereich sind seit Inkraftsetzung der Ursprungsfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 Wohngebäude, in erster Linie Einfamilienhäuser entstanden. Die sehr eng gefassten Baugrenzen machten eine Reihe von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 kann auf Grund des großen Anteils der festgesetzten Grünflächen bei einigen Flurstücken auch unter Berücksichtigung der gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung nicht eingehalten werden.

Der im Änderungsbereich vorhandene Teich ist ein künstlich angelegter Gartenteich, der mit Teichfolie abgedichtet ist. Er ist ohne Belang für den Naturschutz.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planungsänderung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

An der Art der baulichen Nutzung wird sich mit der 2. Änderung des Bebauungsplans nichts ändern. Die Festsetzung als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO bleibt bestehen.

Die Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Bauweise bleiben ebenfalls unverändert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 wird die Baugebietsfläche um ca. 1.600 m^2 vergrößert. Da bereits viel Bebauung vorhanden ist und die festgesetzte Grundflächenzahl auf einigen Flurstücken bereits überschritten wurde, ist mit einer Neubebauung nur in geringem Umfang zu rechnen.

Mit der Vergrößerung der Baugebietsfläche kann auf den bereits bebauten Flurstücken 82/74 und 82/75 die festgesetzte Grundflächenzahl mit der zulässigen Überschreitung von 50% (§ 19 (4) BauNVO) eingehalten werden, auf dem Flurstück 82/56 wird sie nur noch geringfügig überschritten.

Die bislang sehr eng gefassten Baugrenzen werden aufgehoben. Ein großes Baufenster markiert die überbaubare Fläche und lässt größtmögliche Flexibilität zu. Die unverändert festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 verhindert eine starke Verdichtung in dem Baugebiet. Die meisten Flurstücke sind bereits bebaut und haben die festgesetzte Grundflächenzahl inklusive der zulässigen Überschreitung ausgeschöpft. Je ein neues Einfamilienhaus ist auf den Flurstücken 82/64 und 82/68 realisierbar.

4.2. Technische Infrastruktur

Das Baugebiet ist voll erschlossen. Alle Versorgungsanlagen (Wasser, Gas, Elektroenergie, Telekommunikation) sind vorhanden, das Schmutzwasser wird ordnungsgemäß abgeleitet.

Änderungen an der straßenseitigen Erschließung ergeben sich nicht, auf dem Baufeld 2 besteht eine private Mischverkehrsfläche mit Toranlage. Die mögliche, geringfügige Neubebauung wird zu keiner Überlastung führen.

Für die Abfallentsorgung ist vor der Toranlage eine Müllbehälter-Bereitstellungsfläche vorhanden. In der Planzeichnung ist der Standort für die Müllbehälter-Bereitstellungsfläche auf privater Verkehrsfläche (Flurstück 82/49) festgesetzt. Dieser Standort liegt direkt an der Wendefläche (öffentliche Verkehrsfläche) und darf nur am Entsorgungstag genutzt werden. Die Abfallbehälter, inkl. Sperrmüll u.a. Abfälle werden am Abfuhrtag in eigener Verantwortung des Eigentümers bzw. Nutzers zum Bereitstellungsplatz transportiert. Der Bereitstellungsplatz kann von 3achsigen Müllfahrzeugen ungehindert angefahren werden und wird seit Jahren problemlos genutzt. Auch hinsichtlich der Müllabfuhr wird die mögliche, geringfügige Neubebauung zu keiner Überlastung führen.

4.2. Grünordnung

Im Änderungsbereich waren bislang Eigentümergärten mit Pflanzgebot festgesetzt. Das Pflanzgebot sah vor, dass auf einer Fläche von mindestens 1.600 m^2 einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume (mindestens 3 Sträucher je 2 m^2 und 1 Baum je 60 m^2) zu pflanzen sind. Das Pflanzgebot wurde bislang nicht realisiert. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Pflanzgebote auf privaten Flächen schwer umsetzbar sind. Für die Durchsetzung des Pflanzgebots fehlen sowohl rechtliche Mittel als auch Personal. In heutigen Verfahren wird von derartigen Ausgleichsmaßnahmen Abstand genommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 soll das Pflanzgebot aufgehoben und die Grünfläche insgesamt verkleinert werden. Für den ausgebliebenen Ausgleich muss eine Alternative gefunden werden.

Die Festsetzung von Baufläche (WA) und die dementsprechende Verkleinerung der Grünfläche stellt einen zusätzlichen Eingriff dar, der ebenfalls auszugleichen ist.

4.2.1. Eingriffsermittlung

Grundlage der Eingriffsermittlung sind die *Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)*[1]. Demnach ist für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp aus der Anlage 3 der HzE[1] die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen.

Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet (HzE[1], Punkt 2.1):

Wertstufe (nach HzE[1] Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)

Als Korrekturfaktor werden die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen und ungestörten Räumen sowie Vorbelastungen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt (*Lagefaktor*). Der Lagefaktor weist eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen zählen z.B. Siedlungsbereiche, Straßen, Gewerbe- und Industriestandorte u.ä.. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Standort inmitten eines Siedlungsbereichs. Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m, deshalb beträgt der **Lagefaktor 0,75** (HzE[1], Punkt 2.2).

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für die Beseitigung und die Veränderung von Biotopen errechnet sich gemäß HzE[1], Punkt 2.3 folgendermaßen:

Fläche des betroffenen Biotoptyps (m^2)	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (HzE Punkt 2.1)	x	Lagefaktor (HzE Punkt 2.2)	x	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m^2 EFÄ)

4.2.1.1 Nicht realisiertes Pflanzgebot

Die Ermittlung des Umfangs des Pflanzgebots auf der Fläche der Eigentümergärten als Ausgleich von Eingriffen erfolgte in den Verfahren zur Aufstellung und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 Anfang der 1990er bzw. Anfang der 2000er Jahre.

Bei einer Realisierung des Pflanzgebots wäre eine Siedlungsgebüschfläche mit einheimischen Sträuchern und Bäumen entstanden. In Anlehnung an die Eingriffsermittlung auf Grundlage der *Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)*[1] wird der Fläche eine Wertstufe von 1 zugeordnet (Anlage 3 der HzE, *Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten*, Nr. 13.2.1). Dem entspricht ein Biotopwert von 1,5.

[1] Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Es handelt sich um eine Maßnahme im Siedlungsbereich, die einen Korrekturfaktor von 0,75 begründet. Es ergibt sich folgendes Eingriffsflächenäquivalent:

Fläche des betroffenen Biotoptyps (m^2)	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (HzE Punkt 2.1)	x	Lagefaktor (HzE Punkt 2.2)	x	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m^2 EFÄ)
1.600	**x**	**1,5**	**x**	**0,75**	**x**	**1.800**

4.2.1.2 Vergrößerung der Baugebietsfläche

Im Planänderungsbereich gibt es folgende Änderungen bei den Flächenfestsetzungen:

Art der Fläche	Baugebietsfläche im Änderungsbereich	Grünfläche im Änderungsbereich
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5.4	3.314 m^2	2.433 m^2
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4	4.922 m^2	825 m^2
Differenz	**+1.608 m^2**	**-1.608 m^2**

Die Umwandlung von 1.608 m^2 im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzter Grünfläche in Baugebietsfläche ist ein Eingriff, der ausgeglichen werden muss. Die Wasserfläche innerhalb der entfallenen Grünfläche ist ein künstlich angelegter Gartenteich, der mit Teichfolie abgedichtet ist. Er ist ohne Belang für den Naturschutz.

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Eigentümergärten* entspricht einer **Wertstufe von 0** (Anlage 3 der HzE, *Nutz- und Ziergärten, Nr. 13.8.3 und 13.8.4*).

Der Versiegelungsgrad wird mit 10% angenommen, so dass der **Biotopwert bei 0,9** liegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Standort inmitten eines Siedlungsbereichs. Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m, deshalb beträgt der **Lagefaktor 0,75** (HzE, Punkt 2.2).

Es ergibt sich folgendes Eingriffsflächenäquivalent:

Fläche des betroffenen Biotoptyps (m^2)	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (HzE Punkt 2.1)	x	Lagefaktor (HzE Punkt 2.2)	x	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m^2 EFÄ)
1.608	**x**	**0,9**	**x**	**0,75**	**x**	**1.085**

Aus dem nicht realisierten Pflanzgebot und der Vergrößerung der Baugebietsfläche ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von insgesamt **2.885 m^2 EFÄ**.

4.2.2. Ausgleich

Das Eingriffsflächenäquivalent von 2.885 m^2 kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es wird angestrebt den Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten zu realisieren.

4.3. Flächenzusammenstellung

	rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans Nr. 5.4	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4	Differenz
Baugebiet WA	3.314 m^2	4.922 m^2	+ 1.608 m^2
Versiegelung (inkl. zulässiger Überschreitung)	1.491 m^2	2.215 m^2	+ 724 m^2
realisierte Versiegelung	*ca. 1.823 m^2*		
Grünfläche	2.433 m^2	825 m^2	- 1.608 m^2
private Mischverkehrsfläche	377 m^2	377 m^2	+/- 0 m^2