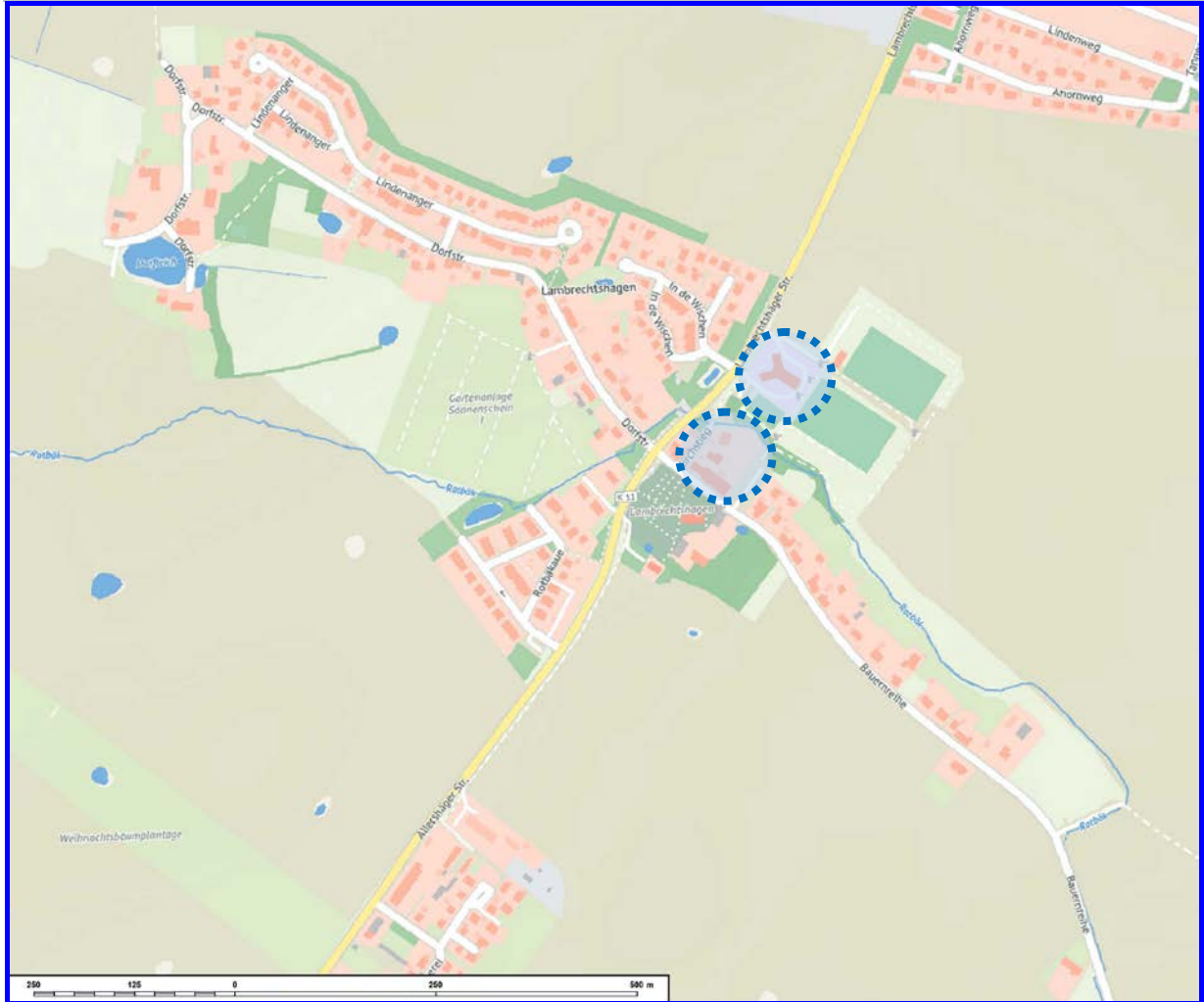




Kartenbild © Hansestadt Rostock (CC BY 4.0) | Kartendaten © OpenStreetMap (OdbL) und LkKfS-MV

Begründung

zur

3. 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:

Lambrechtshagen,

Kutschke, Bürgermeister

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:

Für die Freiwillige Feuerwehr und für den Kindergarten werden bauliche Erweiterungen erforderlich. Die Gemeinde plant dazu an beiden Gebäuden die Errichtung von Anbauten und hatte deshalb bereits im Zuge der 2. Planänderung die veränderten Raumanforderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans entsprechend berücksichtigt.

Im Ergebnis der Baugenehmigungsplanung für den Erweiterungsbau der Kita ergaben sich Nutzflächenanforderungen im Zusammenhang mit Barrierefreiheit und zusätzlichen Flächen für die Gruppenräume, die bei der 2. B-Planänderung noch nicht absehbar waren. Das Neubauvorhaben übertritt deshalb die nordöstliche Baugrenze um ca. 80 m² und die Grenze des Baugebietes, um ca. 30 m². Für eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans sah die Baugenehmigungsbehörde keine hinreichenden Entscheidungsgründe. Zur Umsetzung des Neubauvorhabens am bisherigen Standort ist deshalb eine weitere B-Planänderung erforderlich, die eine nordöstliche Erweiterung der Baugrenze und des Baugebietes MI 1b beinhaltet.

Für den geplanten Anbau am Feuerwehrgebäude entstanden ebenfalls zusätzliche Nutzflächenanforderungen, die bei der 2. Planänderung noch unbekannt waren. Die zusätzlichen Flächen sollen im Dachraum, oberhalb des zweiten Vollgeschosses des gepl. Anbaus untergebracht werden. In bisherigen Vorabstimmungen wies die Baugenehmigungsbehörde auf die bisher mit 2 Vollgeschossen festgesetzte Obergrenze hin, die nur eine eingeschränkte Dachgeschossnutzung zulässt. Die Gewährleistung der Nutzflächenanforderungen für den Feuerwehr-Anbau erfordert deshalb eine veränderte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Obwohl hier die solitäre Bebauungs-, Grundstücks und Eigentumssituation eine Betroffenheit Dritter ausschließt und nach Auffassung der Gemeinde eine Abweichungsentscheidung der Baugenehmigungsbehörde nach § 67 LBauO zuließe, möchte die Gemeinde das laufende Änderungsverfahren nutzen, um die zulässigen Geschosshöhe auf der Gemeinbedarfsfläche entsprechend anzupassen und so eine verlässliche Rechtsgrundlage für den geplanten Feuerwehrianbau zu schaffen. Diesbezüglich wurden die Änderungsziele deshalb ergänzt.

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 (Bauordnungsverordnung) 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 eine geringfügige Erweiterung eines Baugebietes mit Anpassung einer Baugrenze und eine veränderte Zahl der zulässigen Vollgeschosse für zwei Einzelobjekte 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 allseitig von Bau- und Verkehrsflächen umgeben und Bestandteil des gewachsenen Siedlungszusammenhangs von Lambrechtshagen; die Planänderung bewirkt nicht die Zulassung einer Grundfläche von 20.000 m² oder mehr. Durch den B-Plan bzw. die Planänderung wird ebenso wenig 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 in Anwendung der Vereinfachungsvorschriften des § 13 (2, 3) BauGB 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 3. Änderung unberührt und gilt fort.

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

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

Das Kita-Grundstück ist i.W. mit 2 Gebäuden 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. Im Hof befindet sich darüber hinaus ein eingeschossiges Einzelgebäude mit einem ca. 45° geneigten Satteldach auf winkelförmigen Grundriss. Beide Gebäude sowie die Grundstücksnutzung entsprechen den bisherigen Planfestsetzungen. Auf dem Kindergartengrundstück sind ca. 990 m² mit Gebäuden der Hauptnutzung bebaut; die zulässige Grundfläche wird insoweit nicht ausgeschöpft.

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. Am Südostgiebel läßt die festgesetzte Baugrenze eine bauliche Erweiterung zu, die zzt. ungenutzt ist. Der südöstliche Gebäudeflügel ist von gepflasterten Flächen umgeben, die als zugeordnete Stellplatzanlage bzw. als Rangierfläche für die Feuerwehrausfahrt sowie als Fußgängerdurchgang genutzt werden. In südöstlicher Nachbarschaft schließt ein öffentlicher Fußballplatz an.

3. Grundzüge der Planung

Die planerischen Grundzüge bleiben von den Änderungen unberührt – Mischgebiet/GRZ 0,43, Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr / GRZ 0,6.

4. Bauliche und sonstige Nutzung, Auswirkungen der Planänderung

Das Baugebiet MI 1b wird mit dieser Planänderung um 255 m² nach Norden erweitert, um dem Platzbedarf für einen geplanten Kita-Erweiterungsbau zu genügen. Die überbaubare Fläche wird dazu um ca. 13 m nach Norden ausgedehnt. Darüber hinaus gelten für das Mischgebiet MI 1b die Festsetzungen des B-Plans vom 04.02.1993 / 02.09.1993 und der 2. Änderung v. 04.05.2017 fort (GRZ 0,43, Z = II).

Die Baugebietserweiterung erfolgt zu Lasten einer gemeindeeigenen Fläche, die im B-Plan als private Grünfläche / Park festgesetzt ist und als Freifläche durch die Kita genutzt ist. Die Fläche grenzt im Westen an ein privates Wohngrundstück (Flst. 53/1, Lambrechtshagen, Flur 2) und im Osten an eine Fläche der Kirchgemeinde Lambrechtshagen (Flst. 52/7, Lambrechtshagen, Flur 2), die ebenfalls zu der im B-Plan festgesetzten privaten Parkfläche gehört.

Während die Planänderung das genannte Wohngrundstück nur punktuell berührt und keine Auswirkungen auf die dortige Grundstücksnutzung hat, wirkt sie sich auf die Grünfläche der Kirchgemeinde insbesondere durch die Ausdehnung der zugelassenen Grenzbebauung aus. Die Inanspruchnahme dieses Baurechts, also die Umsetzung des Kita-Erweiterungsbaus unter Ausschöpfung der geänderten Baugrenze setzt von Seiten der Kirchgemeinde als Grundstückseigentümerin allerdings die Gewährung einer Anbaubaulast voraus. Dies erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung; die B-Planfestsetzung entfaltet dabei keine verpflichtende Wirkung.

Für den Gebäudekomplex der Freiwilligen Feuerwehr / des Gemeindezentrums ist die Bauhöhe bisher auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Der Raumbedarf für einem geplanten Anbau an das Feuerwehrgebäude kann hier nicht vollständig umgesetzt werden. In der Abwägung der Lösungsmöglichkeiten wurde einer Ausdehnung der Grundfläche und eine Unterbringung von Nutzflächen im Dachraum geprüft. Die Grundflächenerweiterung des geplanten Anbaus hätte nachteilige Folgen für die künftige Grundrisslö-

sung und für die Gebäudebelichtung und würde Einschränkungen für die angrenzende Sport- bzw. Stellplatzfläche erfordern. Die Nutzung des Dachraums als Vollgeschoss stellt hingegen sowohl bautechnisch als auch wirtschaftlich eine vorteilhafte Lösung dar, die aufgrund der solitären Gebäudestellung des Gemeindezentrums und der abseitigen Lage des geplanten Anbaus auch städtebaulich unbedenklich ist.

Um eine entsprechende Vollgeschossnutzung des Dachraums zu ermöglichen, wird die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse deshalb aufgegeben. Von einer anderweitigen Bauhöhenbeschränkung wird mangels Regelungserfordernis abgesehen, da es sich um ein öffentliches Gebäude handelt, über dessen Ausführungsdetails die Gemeindevertretung öffentlich entscheidet.

Die Streichung der Festsetzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse in der Gemeinbedarfsfläche wirkt sich infolge der zugelassenen Grenzbebauung formal auf die angrenzende Sportfläche (Flst. 48/4, Lambrechtshagen, Flur 2) aus, die zu dem gleichen Gemeinbedarfskomplex gehört. Sie wird von der Gemeinde betrieben und befindet sich im Eigentum der Kirchgemeinde Lambrechtshagen. Die Auswirkungen sind denen am Kita-Grundstück vergleichbar (s.o. - Gewährung einer Anbaubaulast).

Die Planänderung berührt damit ausschließlich Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft. Die Prüfung zur Ermittlung des erforderlichen Abwägungsmaterials (§ 2 (3) BauGB) ergab insoweit, dass eine Abstimmung mit Nachbargemeinden 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.

5. Erschließung des Plangebietes

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

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

Grünordnung:

Die 3. Änderung des B-Plans greift mit der Reduzierung einer privaten Grünfläche / Park in die grünordnerischen Festsetzungen des Urplans ein. Auf der durch die Kita genutzten Fläche befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile (z.B. Bäume, Kleingewässer). Die Parkfläche gehört zum Seitenraum der Rotbäk. Sie übernimmt diesbezüglich jedoch keine besonderen Funktionen und ist im Urplan auch nicht für naturschutzrechtliche Ausgleichszwecke festgesetzt. Die Reduzierung dieser Grünfläche um 255 m² stellt einen sehr geringen Teil der Gesamtfläche dar, die das Vorflutgewässer südseitig begleitet. Nach der erfolgten Sanierung/Renaturierung des Gewässers ist auch geklärt, dass ein wasserwirtschaftlicher Flächenbedarf nicht besteht. Die Auswirkungen auf die Grünordnung sind deshalb unerheblich.

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.

Für die geplanten Gebäudeanbauten ist bei der Eröffnung des Altbaus im Anschlussbereich jedoch 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.