

Abwägungs- und Satzungsbeschluss 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Kirchstieg“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 30.05.2022 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lambrechtshagen (Vorberatung)	07.06.2022	N
Gemeindevertretung Lambrechtshagen (Entscheidung)	23.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die Stellungnahmen der im Planverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Behörden/TöB werden gem. Anlage 1 berücksichtigt. (Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.)
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der akt. Fassung beschließt die Gemeindevertretung die 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 für das Gebiet „Kirchstieg“ in Sievershagen, betreffend die Fläche zwischen der Neubebauung ‘Am Feldrand’ und dem Pflegeheim „Kleine Freiheit“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2). Die Begründung zu dem B-Plan wird gebilligt (Anlage 3).
3. Die Entscheidung zu Nr. 1 ist gem. § 3 (2) BauGB mitzuteilen. Die Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen.

Sachverhalt

Im Bereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 wird eine Wohnbebauung in offener, bis zu zweigeschossiger Bauweise für ca. 15 Einfamilienhäuser zugelassen. Die Erschließung soll durch Verlängerung der Gemeindestraße Am Erlenteich gewährleistet werden. Mit der Planänderung wird außerdem eine Fuß-Radwegeverbindung zwischen dem Baugebiet ‚Steinfulgen/Hahnenkamp‘ und der B105 planungsrechtlich vorbereitet und eine Vorhaltefläche für einen direkten Verkehrsanschluss an die B 105 freigehalten. Letzteres ist eine solitäre Entscheidung der Gemeinde ohne weitergehende Bindungswirkung; das Straßenbauamt als Baulastträger der B 105 und die Verkehrsbehörde des Landkreises haben die Verwirklichung eines Straßenanschlusses an die B 105 abgelehnt.

Im Zusammenhang mit der Planänderung entstehen naturschutzrechtliche

Ausgleichspflichten, die durch Abbuchung von 30.172 „Ökopunkten“ von dem gemeindlichen Ökokonto 'Renaturierung der Rotbäk' abgegolten werden sollen. Des Weiteren ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der B 105 erforderlich (L = 105 m, H = 4,0 m). Die Niederdruck-Gasleitung DN 150 ST am Südrand des Planänderungsbereichs wird durch das Versorgungsunternehmen (HanseGas GmbH) in den öffentlichen Bauraum verlegt.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	Anlage 1 (Abwägung) (öffentlich)
2	Anlage 2 (Plan,Satzung) (öffentlich)
3	Anlage 3 (Begründung) (öffentlich)

Betr.: Gem. Lambrechtshagen, 3.Änd. des -Plans Nr. 18
(Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geänd. Entwurf v. 18.03.22)

Übersicht zur Beteiligung der Behörden/TöB gem. §§ 4 (1, 2), 4a (3) BauGB

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / Berücksichtigung
1.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung Region Rostock Doberaner-Straße 114, 18057 Rostock poststelle@afrlr.mv-regierung.de	13.09.21 10.01.22	1 @	01.10.21 08.02.22	Nachweis Eigenbedarf, Kriterien bei der Grundstücksvergabe - (tlf. Abst. Bgm./ Butschkau) vollständig berücks.
2.	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Ref. Infra I 3 PF 2963 53019 Bonn baiudbwtoeb@bundeswehr.org	13.09.21	@	15.09.21	-
3.	Infrastrukturministerium M-V Abt. 2, Referat 210 - Luftfahrt Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin guido.vauk@em.mv-regierung.de	13.09.21	@	23.09.21	-
4.	Hauptzollamt Stralsund PF 2264 18409 Stralsund poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de	13.09.21	@	14.09.21	-
5.	Landesamt f. innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen PF 02 01 34 19018 Schwerin geodatenservice@laiv-mv.de	13.09.21	@	16.09.21	-
7.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin poststelle@lakd-mv.de	13.09.21 10.01.22	@ @	- -	- -
8.	Straßenbauamt Stralsund Greifwalder Chaussee 63b 18439 Stralsund sba-hst@sbv.mv-regierung.de	13.09.21 10.01.21 22.04.22	@ @ @	04.10.21 11.01.22 09.02.22 28.04.22	Bedenken gg. Freihaltetrasse / Direktanbindung B105 - sh.SN v. 04.10.21 - Ablehnung 50 km/h auf B105 - Zustimmung Fuß-/Radweg mit Planungshinweisen teilweise berücksichtigt
9.	LUNG Mecklenburg-Vorpommern Goldberger Str. 12 18273 Güstrow poststelle@lung.mv-regierung.de	13.09.21	@	28.09.21	-
10.	StALU Mittleres Mecklenburg An der Jägerbäk 3 18069 Rostock poststelle@stalumm.mv-regierung.de	13.09.21 10.01.22	1 @ 1 @	04.10.21 03.02.22	Untersuchungsumfang UP Betroffenheit Rotbäk § 27 WHG / Wasserkörper NMKZ-1400, dto. Grundwasserkörper WP-WA-9_16 - Zustimmung vollständig berücksichtigt

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / Berücksichtigung
11.	AfAtS Rostock -Gewerbeaufsicht- PF161263 18030 Rostock poststelle.arbsch.hro@lagus.mv-regierung.de	13.09.21	@	-	-
15.	Polizeiinspektion Güstrow Schwaaner Str. 24 18273 Güstrow sbe-verkehr-pi.guestrow@polmv.de	13.09.21	@	13.09.21	-
16.	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung August-Bebel-Str. 3 18209 Bad Doberan bauleitplanung@lkros.de	13.09.21	2 @	13.10.21	- Bedenken Freihaltekorridor/Anbindung an B105 -keine wasserrechtl. Einwände (AW-Satzung WWAV) -Böden erhöhter Schutzwürdigkeit / hohen BW-Zahlen - Verfahrenshinweise
		10.01.22	2 @	25.11.21 14.02.22	- ggf. unerwartete archäol. Funde -Einordnung Parkstände -Sichtbehinderungen TGA-Ausfahrt -Wendeanlage R 10,25+1 m -Reduzierung Vorbehaltstrasse „Anbindung B105“ auf Fuß-/Radverkehr -Sichtverhältnisse gewährleisten/Höhenbegrenzung Einfriedungen 0,8 m - Klärungsbedarf Ökokonto - Nachweis der CEF-Maßnahmen -Naturschutzgenehmigung Kleingartenberäumung + Baumfällung - Hinweise Kleingewässer - Nachforderungen zur Ausgleichsbilanz
		22.04.22	1 @	15.03.22 11.05.22	- Verfahrenshinweise - Karstellung d. Breite des Fuß-/Radweges; Beachtung Sichtbeziehungen
		17.05.22		16.05.22 20.05.22	- zusätzl. Ausgleichsforderung Vegetrasse; Biotopschutz/Verbandsbeteiligung; Wurzelschutzmaßnahmen; Nachforderung Ausgleichsbilanz - Bekräftigung Wurzelschutz
					teilweise berücksichtigt

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / Berücksichtigung
17	WBV „Hellbach – Conventer Niederung“ Wismarsche Straße 51 18236 Kröpelin wbv-kroepelin@wbv-mv.de	13.09.21 10.01.22	@ @	21.09.21 24.01.22	Leistungsfähigkeitsbedenken Vorflut 2/4 R (DN 500 / Parkplatz Ostseepark - vollständig berücksichtigt
18.	Warnow Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock post@wwav.de	13.09.21 10.01.22	@ @	25.10.21 17.02.22	- SW-Anschluss: Pumpwerk erford. - RW-Direktanschluss RRB - ?? Kapazitätsreserve RRB - Widerspruch gg. Festlegung Einleitmenge - Nachweis zu Regelungen DWA-102 teilweise berücksichtigt
19.	Nordwasser GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock info@nordwasser.de	13.09.21	@	-	- (Beteiligung über WWAV)
20.	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Nord-Mecklenburg Am Stellwerk 12 18233 Neubukow Planauskunft_N@e-dis.de	13.09.21 10.01.22	@ @	23.12.21 -	- Leitungsauskunft - <i>kein Entscheidungserfordernis</i>
22.	Stadtwerke Rostock AG PF 15 11 33 18063 Rostock unternehmen@swrag.de	13.09.21	@	13.10.21	- keine Leitungsbestände - Leitungsbestände Hanse-Gas GmbH prüfen <i>kein Entscheidungserfordernis</i>
22a	HanseGas GmbH Jägersteg 2 18246 Bützow leitungsauskunft-MV@hansegas.com	10.01.22 22.04.22	@ @	13.01.22 - 02.05.22	- Leitungsauskunft: Gas ND-Leitung - - mdl. Abst. Hr. Barnow/HanseGas: Umverlegung 150 ST auf Kosten HanseGas vollständig berücksichtigt
22b	GDMcom Maximilianallee 4 04129 Leipzig leitungsauskunft@gdmcom.de	03.12.22 (BIL)	@	03.12.22	- Leitungsauskunft (keine Leitungsbestände) <i>kein Entscheidungserfordernis</i>
24.1	Deutsche Telekom Technik GmbH 01059 Dresden f.koehnke@telekom.de	13.09.21 10.01.22	@ @	- 17.01.22	- Leitungsauskunft, Kabelschutzanweisung - Anzeigefrist Tiefbauarbeiten: 6 Monate teilweise berücksichtigt
24.2	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 19061 Schwerin TDRA-O-Schwerin@vodafone.com	13.09.21	@	30.09.21	-
24.3	Telefónica Germany O ₂ GmbH & Co. OHG Pariser Platz 6a 10117 Berlin harald.geywitz@telefonica.com	08.02.16	@	05.10.21	-

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise / Berücksichtigung
25.	rebus Regionalbus Rostock GmbH Parumer Weg 35 18273 Güstrow info@rebus.de	13.09.21	@	05.10.21	-
26.	Industrie- und Handelskammer Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 18055 Rostock krollmann@rostock.ihk.de	13.09.21 10.01.22	@ @	13.10.21 04.02.22	- Bedenken gg. TF 1.1A (Beschränkung der zuläss. Nutzungsart, Benachteiligung des Gewerbes gegenüber dem Handwerk) - Maß der Nutzung-Korrektur Begründung - Bedenken Schallschutz: keine Zustimmung 50 km/h auf B105 teilweise berücksichtigt
27.	Handwerkskammer zu Rostock PSF 101204 18002 Rostock info@hwk-omv.de	13.09.21	@	13.10.21	-
37	Umlauf Amt Warnow-West	13.09.21 10.01.22	1 @ @	- 02.03.22	- - Löschwasser teilweise berücksichtigt

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Amt f. Raumordnung	01.10.2021, 08.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 29.03.2021) - Begründung zum B-Plan (Vorentwurf, Stand: 29.03.2021) <p>ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zur o. g. B-Planänderung:</p> <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erschließung eines Baupotenzials, mit dem die Gemeinde die Wohneigentumsbildung ihrer Einwohner unterstützen und fördern will, für eine kleinteilig offene Einfamilienhausbebauung mit 15-18 Baugrundstücken auf einem als Grünfläche für Dauerkleingärten (einschließlich der hier zugelassenen Kleintierhaltung) genutzten Teilbereich bzw. auf einer Nutzungsbrache ehemaliger Kleingärten in Sievershagen durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.</p> <p>Angaben zum genauen Umfang des Geltungsbereichs der Planänderung fehlen bislang.</p> <p>Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen entwickelt. Der FNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W 6) dar.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Am Kirchstieg“ der Gemeinde Lambrechtshagen wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p>Lambrechtshagen ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)).</p> <p>Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Landwirtschaftsraum/Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) sowie als Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4) (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus.</p> <p>Zwischen Bargesshagen und Sievershagen ist eine Siedlungszäsur festgelegt (RREP-Programmsatz Z 4.1 (6)).</p> <p>Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.</p>			

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
01.	Amt f. Raumordnung	01.10.2021, 08.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.</p> <p>Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).</p> <p>Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.</p> <p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung kann die Gemeinde Lambrechtshagen im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 in den Kontingenten „Grundbedarf“ und „Privilegierung“ Wohnbauflächen für insgesamt 88 WE entwickeln. Diese Entwicklungskontingente hat sie bereits vollständig aufgebraucht.</p> <p>Meine bezüglich einer Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben des Entwicklungsrahmens bestehenden raumordnerischen Bedenken stelle ich im konkreten Einzelfall dennoch zurück, sofern die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung nachweislich aus dem kommunalen Eigenbedarf² resultiert. In ihrer Position als Flächen-eigentümerin kann die Gemeinde dies insbesondere auf der Grundlage entsprechender Kriterien bei der Grundstücksvergabe sicherstellen.</p> <p>Die mit dem vorliegenden B-Plan in Aussicht genommenen, über bisher gültige Regelungen hinausgehenden Wohneinheiten werden dennoch Auswirkungen auf die mögliche langfristige kommunale Siedlungsentwicklung haben.</p> <p>Zu Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 18 ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_101/96 erfasst.</p> <p>(08.02.2022)</p> <p>Aus dem mit Planungsstand vom 29.09.2021 (ergänzt 10.12.2021) vorgelegten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Am Kirchstieg“ der Gemeinde Lambrechtshagen ergeben sich keine neuen, bisher unberücksichtigten raumordnerischen Belange, die zu einer anderen Einschätzung, als der bereits zum Vorentwurf gegebenen, führen würden. Deshalb behält meine Stellungnahme vom 01.10.2021 weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Zum Umweltteil einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzfachbeitrag werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 18 ist im Amt unter der ROK-Nr. 2 101/96 erfasst.</p>		<p>Die Gemeinde hat sich mit den landesplanerischen Bedenken auseinandergesetzt. Das Ergebnis wurde in der Planbegründung, Pkt. 1 (S. 4) dargelegt. Die Gemeinde wird ihre Position als Grundstückseigentümerin der planbetroffenen Fläche nutzen, um eine zielgerichtete Vergabe der Baugrundstücke an bisherige Einwohner der Gemeinde (insbes. Einwohner und Rückkehrende im haushaltsbildenden Alter) zu sichern und bevorzugt solche Bewerber zu berücksichtigen, die Verantwortung für das Gemeindeleben übernehmen. Um für diese Zwecke eine wirksame Bedarfsvorsorge zu ermöglichen, ist die Gemeinde auf die mit dieser B-Planänderung bezweckte Baulandbereitstellung angewiesen. Denn die Prüfung ergab, dass sonstige Umnutzungspotenziale bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen weitestgehend „aufgebraucht“ sind.</p> <p>Die erneute landesplanerische Stellungnahme geht nicht ausdrücklich auf die zusätzlich in die Planbegründung aufgenommenen gemeindeinternen Vergabekriterien für die künftigen Baugrundstücke ein. Jedoch wurde in einer dazu zusätzlich geführten Abstimmung des Bürgermeisters mit der Raumordnungsbehörde klargestellt, dass unter Beachtung der vg. Vergabekriterien die in der Stellungnahme v. 01.10.2021 in Aussicht gestellte Zurückstellung landesplanerischen Bedenken gilt.</p> <p>Die landesplanerischen bedenken wurden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
08.	Straßenbauamt Stralsund	04.10.2021, 09.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Zu dem Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Am Kirchstieg“ der Gemeinde Lambrechtshagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Bezüglich der Verkehrserschließung des Plangebietes erwägt die Gemeinde die Herstellung einer direkten Anbindung der Gemeindestraße Am Erlenteich an die B 105. Diese Planungsabsicht ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Das Straßenbauamt würde einem direkten Anschluss der Gemeindestraße an die freie Strecke der B 105 nicht zustimmen.</p> <p>Ansonsten bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in meiner Verwaltung stehen.</p>		<p>Die Flächenreservierung / -freihaltung für einen Verkehrsanschluss der Gemeindestraße Am Erlenteich an die B 105 dient planerischen Vorsorgezwecken und ist als einseitige gemeindeeigene Planungsentscheidung zu verstehen, die insbesondere auf straßenbauliche oder verkehrliche Belange der B 105 keine Auswirkungen hat. Die Fläche wird als Grünfläche „Verbindungsgrün“ festgesetzt und lässt planungsrechtlich deshalb bestenfalls eine untergeordnete Wegeführung „im Grünen“ zu. Der Anschlussbereich an die Verkehrsanlagen der B 105 ist dabei räumlich nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Gemeinde hält unter Beachtung der Ablehnung des SBA (und i.Ü. auch der Ablehnung der unt. Verkehrsbehörde) an dem Vorsorgegedanken fest. Zur Klarstellung der planungsrechtlichen Unverbindlichkeit der Darstellung wurde die Planzeichenerklärung ergänzt: „unverbindliche Vormerkung gemeindeeigener Planungsüberlegungen zur Flächenvorsorge für verkehrliche Zwecke (unabgestimmt mit Baulastträger B 105 und unterer Verkehrsbehörde).“ Zur rechtsverbindlichen Festsetzung einer übergeordneten Fuß-/Radwegeführung – sh. Ergänzungsbeteiligung v. 22.04.20 / Zustimmung v. 28.04.22.</p> <p>(Die suspendierte Stellungnahme v. 12.01.2022 wurde mangels Erfordernis nicht abgedruckt.)</p>	
<p>(09.02.2022)</p> <p>Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 10.01.2022 zur o.g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen. Die Stellungnahme vom 12.01.2022 wird hiermit zurückgenommen.</p> <p>Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Lambrechtshagen bestehen aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht Bedenken.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Gemeindestraßen <i>Am Erlenteich</i> und <i>Alt Sievershagen</i> an die Bundesstraße 105 (Abschnitt 410, km 0,895 links). Dieser geplanten Erschließung wird zugestimmt.</p> <p>Bedenken bestehen vor allem bei der im Kapitel 4.3 der Begründung aufgeführten Schallschutzmaßnahme die Höchstgeschwindigkeit für den betroffenen Abschnitt der Bundesstraße 105 auf 50 km/h zu reduzieren bzw. zu begrenzen. Die Bundesstraße 105 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf und dient als eine der Hauptverkehrsstrecken für die Anbindung an die Hansestadt Rostock und ist somit von besonderer Bedeutung. Die Leistungsfähigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs müssen zwingend gewährleistet werden. Daher wird der Maßnahme seitens des Straßenbauamts Stralsund im Interesse des Erhalts der Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugestimmt.</p> <p>Für einen höheren Lärmschutz sind alternative Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu prüfen und festzulegen, die eine Beeinträchtigung der Bundesstraße ausschließen. Der Hinweis der Stellungnahme vom 04.10.2021 bleibt bestehen: Eine Genehmigung für die direkte Anbindung der Gemeindestraße <i>Am Erlenteich</i> an die Bundesstraße B 105 wird seitens des Straßenbauamts Stralsund nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.</p>		<p>Die Bedenken gegen eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der B 105 werden zur Kenntnis genommen. Die übergeordnete Interesse an der vorrangigen Gewährleistung der Verkehrsfunktion, insbesondere der Leistungsfähigkeit der B105 ist von der Gemeinde dabei anzuerkennen.</p> <p>Dazu wird nochmals klargestellt, dass sich die Maßnahme auf den Streckenabschnitt der B 105 zwischen der Einmündung der Gemeindestraße Alt Sievershagen/Ampel und dem Ortsschild Sievershagen/Ampel beschränken soll und Lärmschutzerfordernissen geschuldet ist, die auch bereits in der Lärmaktionsplanung Sievershagen benannt sind. Die Gemeinde hat insoweit nicht nur im unmittelbaren Planungszusammenhang mit dem B-Plan Nr. 18 sondern auch allgemein ein fortbestehendes Interesse, die Möglichkeiten der Lärminderung auf der B 105 umzusetzen.</p> <p>Das Lärmschutzkonzept der 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 ist jedoch unabhängig von der Umsetzung dieser Maßnahme aufgebaut, weil der Gemeinde bewusst ist, dass die wünschenswerte Geschwindigkeitsreduzierung nicht in ihrer Entscheidungskompetenz liegt.</p> <p>Das Lärmschutzkonzept beinhaltet zunächst die besagte Geschwindigkeitsreduzierung und die Errichtung eines 4 m hohen Lärmschutzwalls als aktive Lärmschutzmaßnahmen und zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude (TF 11.1, 11.2; sh. Planbegründung Pkt. 4.3 / S. 8). Dabei wurden letztere so festgesetzt, dass im Falle einer Nicht-Realisierung der aktiven Maßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung / Wall) gleichwohl gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet noch gewährleistet werden. Sofern die aktiven Maßnahmen ganz oder nur teilweise umgesetzt werden, reduzieren sich die Schutzanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude entsprechend. Die Errichtung des Walls wird durch die Gemeinde unabhängig von Dritten gewährleistet und führt bereits zu einer nennenswerten Reduzierung der Gebäude bezogenen Schutzanforderungen. Zusammen mit der Geschwindigkeitsreduzierung könnte auch für die Außenbereiche der Wohngrundstücke eine Unterschreitung der nächtl. Lärm-Orientierungswerte erreicht werden und auf (passive) Schutz-</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
08.	Straßenbauamt Stralsund	09.02.2022, 28.04.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>(28.04.2022)</p> <p>Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 22.04.2022 zur o.g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Ziel der Bauleitplanung:</u></p> <p>Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Lambrechtshagen hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes innerhalb der Gemeinde zu schaffen.</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen stellen eine Ergänzung zum bereits Anfang 2022 vorgelegten Entwurf dar. Die Planung sieht nun einen Geh- und Radweg von der Gemeindestraße <i>Am Erlenteich</i> zum Gockelweg bzw. zur Bundesstraße 105 vor.</p> <p><u>Entscheidung</u></p> <p>Dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Lambrechtshagen wird aus Sicht der Straßenbauverwaltung in der vorliegenden Fassung zugestimmt.</p> <p>Es sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Auflagen zu beachten.</p> <p><u>Hinweise und Auflagen</u></p> <p>Das Vorhaben befindet sich an der Bundesstraße 105, im Abschnitt 410. Die Bundesstraße befindet sich in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet.</p> <p>Die Stellungnahme des Straßenbauamts Stralsund bezieht sich daher ausschließlich auf den geplanten Geh- und Radweg von der Gemeindestraße <i>Am Erlenteich</i> zur Bundesstraße 105.</p> <p>Der geplante Geh- und Radweg soll an den Radweg, der parallel zur B 105 verläuft, anschließen.</p> <p>Der Weg ist so auf den viel befahrenen Radweg entlang der B105 zu führen, dass die Sichtweiten eingehalten werden und das Konfliktpotenzial minimiert wird.</p> <p>Der geplante Geh- und Radweg ist so zu gestalten, dass eine Befahrung durch Kfz ausgeschlossen wird.</p> <p>Für den Anschluss des Geh- und Radweges aus dem Plangebiet an den vorhandenen straßenbegleitenden Radweg der B 105 sind dem Straßenbauamt Stralsund prüffähige Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.</p>		<p>vorkkehrungen an den Gebäuden könnte in diesem Fall gänzlich verzichtet werden. Hieraus erklärt sich das fortbestehende planbezogene Interesse an der Geschwindigkeitsreduzierung auf dem beschriebenen, ca. 470 m langen Teilabschnitt der B 105. Jedoch ist – wie beschrieben – die Planung nicht von der Geschwindigkeitsreduzierung abhängig. Den Bedenken wird insoweit entsprochen.</p> <p>Die Zustimmung zur Festsetzung des Fuß/Radweges ist mit Hinweisen versehen, die für die weiterführende Planung beachtlich sind. Eine planungsrechtliche Relevanz für die Festsetzungen des B-Plans entsteht nicht. Die Hinweise wurden deshalb in die Planbegründung aufgenommen (Pkt. 5.1, S.9)</p> <p>Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
10.	StALU MM	04.10.2021, 03.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p><u>Hinweis Wasserrahmenrichtlinie / Bewirtschaftungsziele § 27 WHG</u></p> <p>Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 der Gemeinde Lambrechtshagen betrifft über die Niederschlagsentwässerung vermutlich die nach WRRL berichtspflichtige Rotbäk (Wasserkörper NMKZ-1400). In der Unterlage wird dazu nichts ausgeführt. Das Gebiet entwässert grundsätzlich über eine Rohrleitung, die in Lambrechtshagen in die Rotbäk mündet (siehe Karte). Hier wurden mehrere Projekte u.a. zum Hochwasserschutz gefördert. Es liegt ein Hochwasserschutzkonzept vor. Es ist zu prüfen, wie sich die Entwässerung des Gebietes unter Beachtung der Anforderungen nach § 27 WHG in Menge und Güte auf die Rotbäk auswirkt. Gleiches gilt für den Grundwasserkörper WP-WA-9_16, der vom Vorhaben ebenfalls betroffen ist.</p> <p>Für das Schutzgut Wasser fehlt auf der S. 7 die Darstellung zur Abwasserentsorgung, die ebenfalls zu prüfen ist. Zuständige Wasserbehörde ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.</p> <p>Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig. (§§ 8, 9,10 u. 13 Geologiedatengesetz (GeolDG)).</p> <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>(03.02.2022)</p> <p>Das StALU MM gab bereits mit Schreiben vom 04.10.2021 zu Az. 12a-140/21 eine Stellungnahme zu o.g. Planung ab. Die dort gegebenen Hinweise wurden beachtet und in den Unterlagen dargestellt.</p> <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p>		<p>Die Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung auf die Leistungsfähigkeit und Gewässergüte der Vorflut (Rotbäk / berichtspflichtig nach WRRL) und den örtl. Grundwasserkörper wurden anhand einer Aktualisierung der hydraulische Berechnung aus 2015 zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Planänderungsreich geprüft (aib-Bauplanung Nord GmbH, 09.12.2021).</p> <p>Die Planunterlagen wurden unter Berücksichtigung der Hinweise entsprechend ergänzt (Entwurf der Begründung Pkt. 5.2 / S. 9 f., Umweltbericht Pkt. 8.2.4 / S. 23 f.)</p> <p>Die Bedenken wurden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	13.10.2021, 14.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>die Gesamtstellungnahme des Landkreises Rostock zu dem o. g. Beteiligungsverfahren kann nicht fristgerecht übersendet werden. Die bisher eingegangenen Fachstellungen der Fachämter des Landkreises Rostock liegen diesem Schreiben bei. Die Gesamtstellungnahme des Landkreises Rostock wird zeitnah nachgereicht.</p> <p>Regionalplanerische Belange</p> <p>Die Gemeinde Lambrechtshagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR). Mit der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung stehen der Gemeinde im Zeitraum 2017-2025 insgesamt 88 WE für den Grundbedarf aber auch aufgrund der guten Infrastrukturausstattung als Siedlungsschwerpunkt zur Verfügung. Es ist festzustellen, dass die Gemeinde diese Kontingente bereits genutzt hat.</p> <p>Positiv ist zur vorliegenden Planung zu bewerten, dass der B-Plan aus dem F-Plan entwickelt wird. Die Flächen werden derzeit bereits u.a. für Dauerkleingärten und Kleintierhaltung genutzt. Die Gemeinde ist Flächeneigentümerin und plant, die Grundstücke nach beruflichem und sozialem Engagement für das örtliche Gemeinwesen an entsprechende Interessenten zu vergeben. Einer Ausweisung als Wohnbaufläche kann daher auch aufgrund der guten Infrastruktur grundsätzlich gefolgt werden. Es wird auch begrüßt, dass u.a. Ferienwohnungen nicht zugelassen werden sollen, um der Funktion Dauerwohnen den Vorrang zu geben und dem Bedarf in diesem Segment nachzukommen.</p> <p>Inwieweit der Umfang der Planung mit den Zielen der Raumordnung (ggf. im Rahmen des Kap. 1.3, II.A1 Wohnentwicklung im SUR-ER) vereinbar ist, ist vom AfRL RR zu bewerten.</p> <p>Verkehrliche Belange</p> <p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bezüglich einer direkten Anbindung der Gemeindestraße Am Erlenteich an die B105, im Plan als Freihaltekorridor dargestellt, in unmittelbarer Nähe zur LSA Ostseeparkzufahrt, bereits in der Stellungnahme zur 1. Änderung B-Plan 18 unter Pkt. 9 Bedenken geäußert wurden.</p> <p>(Stellungnahme v. 14.02.2022)</p> <ol style="list-style-type: none"> Es wird angeregt, die Flächen für den ruhenden Verkehr zu überarbeiten. Dies betrifft zum Einen die beiden Stellplätze im Bereich der Wendeanlage, die bereits ohne Berücksichtigung eines Freihaltebereichs durch die Schleppkurve eines zweiachsigen Müllfahrzeuges überstrichen werden, zum Anderen aber auch die Stellplätze im Bereich der Doppelkurve der Straße Am Erlenteich, die grundsätzlich eine sichtbehindernde Wirkung in Bezug auf die hier festgesetzte Grundstücksausfahrt für das WA 8 entfalten. Es wird angeregt, die betreffenden Stellplätze unter vorgenannten Gesichtspunkten zu verschieben. Es wird angeregt generell zu prüfen, ob die öffentliche Verkehrsfläche ohne Verschwenkung unter Bildung der Doppelkurve auf Höhe der jetzigen Wendeanlage in das Erweiterungsgebiet geführt werden kann. Durch die dargestellte Führung der künftigen Fahrbahn sind grundsätzlich Sichtbehinderungen für die aus der Tiefgarage (Flst. 85/4) Ausfahrenden zu erwarten. Dies wird zusätzlich erschwert durch die schräg auf die öffentlichen Straße geführten Tiefgaragenausfahrt. Die Stellplätze auf der Nordseite der jetzigen Wendeanlage (Pkt.1) könnten dann auf der Südseite der Fläche angelegt werden 		<p>Auf die Überschreitung der Beteiligungsfristen (13.10.2021/ Scoping Vorentwurf bzw. 11.02.2022 / Entwurf) und die gem. § 4a (6) BauGB beschränkten Berücksichtigungspflichten im B-Plan wird verwiesen.</p> <p>Regionalplanung:</p> <p>Die Planung ist einvernehmlich mit dem AfRL abgestimmt. Die Gemeinde hat dazu Kriterien für eine zielgerichtete Vergabe der Baugrundstücke für Eigenbedarfszwecke entwickelt, die in der Planbegründung (Pkt. 1 / S. 4) dargelegt wurden.</p> <p>Verkehr:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Flächenfreihaltung dient planerischen Vorsorgezwecken und ist als einseitige gemeindeeigene Planungsentscheidung zu verstehen, die – insbesondere auf straßenbauliche oder verkehrliche Belange der B 105 keine Auswirkungen hat. Die Fläche wird als Grünfläche „Verbindungsgrün“ festgesetzt und lässt planungsrechtlich deshalb bestenfalls eine untergeordnete fußläufige Wegeführung „im Grünen“ zu. Der Anschlussbereich an die Verkehrsanlagen der B 105 ist dabei räumlich nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Gemeinde hält unter Beachtung der Bedenken der Verkehrsbehörde (und i.Ü. auch der Ablehnung durch das SBA Stralsund) an dem Vorsorgegedanken fest. Zur Klarstellung der planungsrechtlichen Unverbindlichkeit der Darstellung wurde die Planzeichenerklärung ergänzt: „unverbindliche Vormerkung gemeindeeigener Planungsüberlegungen zur Flächenvorsorge für verkehrliche Zwecke (unabgestimmt mit Baulastträger B 105 und unterer Verkehrsbehörde).“ Zur rechtsverbindlichen Festsetzung einer übergeordneten Fuß-/Radwegführung – sh. Ergänzungsbeteiligung v. 22.04.20 / Zustimmung Straßenbauamt v. 28.04.22.</p> <p>Zu 1.: Im Bereich der Wendeanlage liegt der festgesetzten Verkehrsfläche der Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 Länge entsprechend RSt 06/Bild 57 zugrunde (3-achsiges Müllfahrzeug). Die festgesetzten öff. Parkstände liegen außerhalb dieser freizuhaltenen Wendefläche. Eine Überarbeitung der Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich. Zur Information ist in der Planzeichnung auch ein Wendekreis (R = 9m) dargestellt, der ein einzügiges Wenden für kleine Lkw (2-achs. Müllfahrzeug) zulässt, wenn die Parkstände ungenutzt sind (z.B. zeitlich befristete Benutzungseinschränkung → Verkehrsrecht, nachfolgende Planung). Im Bereich der Fahrbahnverschwenkung erfolgte unter Berücksichtigung der Bedenken eine Neuordnung der 5 Parkstände, so dass diese 3m hinter der Fahrbahnkante zurückbleiben (Anfahrtsicht).</p> <p>Zu 2.: An der verschwenkten Fahrbahntrasse wird wg. des verkehrsberuhigenden Effekts festgehalten. Die priv. TGA-Ausfahrt ist mit freier Sicht > 6 m von der Fahrbahnkante entfernt; Sichteinschränkungen für ausfahrende Fahrzeuge sind deshalb kein relevantes Entscheidungskriterium für die angeregte geradlinige Alternative.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	13.10.2021, 14.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>3. Es wird angeregt, die neue Wendeanlage mit den Abmaßen für dreiachsige Müllfahrzeuge ohne Nachlaufachse festzusetzen. Diese haben einen Wendekreisradius von 10,25 m zzgl. 1,00 m Freihaltezone.</p> <p>4. Es wird angeregt, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Freihaltetrasse als Verbindung zwischen dem B-Plan Nr. 18 und dem Außerortsbereich der B 105 lediglich als Fuß- und Radweg vorzusehen. Eine Anbindung auch für Kfz-Verkehr ist verkehrlich nicht erforderlich, da die Straße Am Erenkamp dafür gedacht und geeignet ist, den zusätzlichen Verkehr aus dem Erweiterungsgebiet aufzunehmen und verkehrsgerecht abzuführen. Auf die bereits im Vorfeld geäußerten Bedenken der Unteren Straßenverkehrsbehörde zur Schaffung zusätzlicher Anbindungen an die B 105 wird hingewiesen.</p> <p>5. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird angeregt, zumindest die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen, die geeignet sind, die Sicht auf den fließenden Verkehr der Straße ausgehend von Einmündungen und auch Grundstückszufahrten zu versperren, nur mit einer begrenzten Höhe zuzulassen. Hierbei kommt eine Wuchshöhe von maximal von 0,80 m in Frage. Die geplante generelle Festsetzung von 1,20 m genügt nicht der Wahrung vorgenannter Sichtverhältnisse.</p> <p>3. Die Erschließungsplanung (Lageplan Straßenbau/Querschnitte...) ist zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.</p> <p>Wasserrechtliche Belange Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen zum o.g. B-Plan-Entwurf keine Einwände.</p> <p>Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV). Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem gesamten Einzugsbereich ist Wasserrechtsinhaber der WWAV. Demzufolge sind die notwendigen Einleitungen für die Nutzung des zentralen Regenwassernetz nach den Vorgaben des Verbandes zu berücksichtigen.</p> <p><u>Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:</u> Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock. 		<p><u>Zu 3.:</u> Im Plan ist ein 3-züiges Wenden 3-achs. Müllfahrzeuge gem. RAST 06 (Bild 57) berücksichtigt. Ein vollständiger Wendekreis, wie angeregt ist für verkehrliche Zwecke / Müllentsorgung nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu 4.:</u> Die Flächenreservierung / -freihaltung für einen Verkehrsanschluss der Gemeindestraße Am Erlenteich an die B 105 stellt dient planerischen Vorsorgezwecken und wird als einseitige gemeindeeigene Planungsentscheidung beibehalten. Die Fläche wird als Grünfläche „Verbindungsgrün festgesetzt und lässt planungsrechtlich deshalb bestenfalls eine untergeordnete fußläufige Fuß-/Radwegeführung „im Grünen“ zu. Der Anschlussbereich an die Verkehrsanlagen der B 105 ist dabei räumlich nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Darstellung hat deshalb keine Auswirkungen auf straßenbauliche oder verkehrliche Belange der B 105. Zur Klarstellung der planungsrechtlichen Unverbindlichkeit der Darstellung wurde die Planzeichenerklärung ergänzt: „unverbindliche Vormerkung gemeindeeigener Planungsüberlegungen zur Flächenvorsorge für verkehrliche Zwecke (unabgestimmt mit Baulasträger B 105 und unterer Verkehrsbehörde).“</p> <p><u>Zu 5.:</u> Die Anregung betrifft ordnungsrechtliche Fragen. Sie wird berücksichtigt durch Ergänzung der TF 12.5 um einen orientierender Hinweis auf die einschlägigen Sichtfeld-Anforderungen der RAST 06, Pkt. 6.3.9.3. Allerdings ist klarzustellen, dass diese Anforderungen auf Knotenpunkte, Rad- / Gehwegüberfahrten und Querungstellen beschränkt sind. Die Gestaltung der Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten liegt im eigenen Verantwortungsbereich der Eigentümer.</p> <p><u>Zu 6.:</u> nicht planrelevant</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u> Die Hinweise zur Plandurchführung wurden in der Planbegründung ergänzt (Pkt. 5.2 / S. 10).</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	13.10.2021, 14.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Bodenschutzrechtliche Belange</p> <p>In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.</p> <p>Die Gemeinde plant eine erhebliche Erweiterung des B-Plans zum Zweck der Bebauung mit Wohnhäusern in Richtung Westen. Dabei sind Böden mit erhöhter Schutzwürdigkeit und hohen Bodenwertzahlen betroffen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes noch nicht ausreichend auseinandergesetzt.</p> <p>Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im weiteren Planungsverfahren folgende Belange zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden • Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Böden mithilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen, • Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Boden, • Prüfung von Planungsalternativen, • Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen (auch bei baubedingten Eingriffen). <p>Mit der Erweiterung des B-Plans sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.</p> <p>Hinweise: Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.</p> <p>Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.</p> <p>(Stellungnahme v. 14.02.2022:)</p> <p>In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt.</p> <p>Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im B-Plan-Gebiet nicht bekannt.</p> <p>Hinweise: Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.</p> <p>Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.</p> <p>Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.</p>		<p><u>Bodenschutz:</u> Die angeführten Prüfinhalte wurden in der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Planbegründung/Umweltbericht unter Pkt. 8.2.3 (S. 22 ff.) dargelegt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	25.11.2021, 14.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Ergänzende Stellungnahme v. 25.11.2021:</p> <p>Verfahrensvermerke:</p> <p>„In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 iVm Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.</p> <p>Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt.“ (Quelle: EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 4a Rn. 34)</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, zu recherchieren, ob die Voraussetzungen dafür bestehen die auszulegenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal einzustellen. Auf die Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrensschrittes wird hingewiesen.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.</p> <p>Naturschutzbelange:</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dem Umweltbericht wird entgegengesehen. 2. Unter Heranziehung der artenschutzrechtlichen und fachlichen Erkenntnisse des Ausgangsverfahrens in Bezug auf die Kleingartenanlage ist ein besonderer Fokus auf den AFB sowie die Ableitung von Maßnahmen zu legen. 3. Die Unterlagen zur Neufassung des F-Plan der Gemeinde liegen gegenwärtig nicht vor. Daher kann nicht eingeschätzt werden, ob und inwieweit ein Rückgriff auf den Umweltbericht auf ein Verfahren aus dem Jahr 2013 ausreichend ist. <p>(Stellungnahme v. 14.02.2022)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Öko-Konto Rotbak <p>Die Inanspruchnahme des gemeindeeigenen Ökokontos wird abgelehnt. Seitens der Gemeinde wurde die Klärung des Ökokontos in Aussicht gestellt. Dies steht bis zum heutigen Tage aus.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Artenschutz <ol style="list-style-type: none"> a. Die CEF-Maßnahmen sind als vorgezogene Maßnahmen nachzuweisen. b. Die ökologische Baubegleitung ist namentlich zu benennen und die uNB die Umsetzung der Maßnahmen anzuzeigen. Im Anschluss ist die Dokumentation der uNB zur Kenntnis zu geben. c. Für die Beräumung der Kleingartenflächen ist eine gesonderte Naturschutzgenehmigung im Bereich des Artenschutzes zu beantragen. Der eingereichte AFB dient als Beurteilungsgrundlage. 3. Schutzgrünfläche Artenschutz <p>Die Festsetzung muss die Wasserfläche aufnehmen und zum Erhalt darstellen. Diese Fläche ist über den Aspekt Artenschutz hinaus in seinem Wasserkörper aufzunehmen. Eine naturnahe Entwicklung der Fläche bei Ausschluss einer Kleintier- oder Kleingartennutzung ist anzustreben.</p>		<p><u>Verfahrensrecht:</u></p> <p>Die dargelegten Verfahrensvorschriften betreffen die gem. § 3 (2) BauGB auszulegenden Entwurfsunterlagen und wurden beachtet.</p> <p>Die Hinweise zum Zweck der Verfahrensvermerke werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Naturschutzbelange:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - wurde m. Schr. v. 10.01.2022 vorgelegt. - wurde m. Schr. v. 10.01.2022 vorgelegt; artenschutzrechtl. Maßnahmeerfordernisse sind in der Planbegründung unter Pkt. 6 (S. 12 f.) und im Umweltbericht unter Pkt. 8.2.2 (S. 20 ff.) dargelegt. - Mangels entsprechenden Inhalts und Umfangs des Umweltbericht zum FNP war für die Umweltprüfung zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 ein Rückgriff auf den FNP (Abschichtung) nicht möglich. <p><u>Zu 1.:</u> Das Amt hat die erbetenen Klärungen zu dem Ökokonto vorgenommen. Mit Schr. v. 20.05.2022 hat die UNB der Verfügbarkeit des Ökokontos und seiner Inanspruchnahme für die 3. Planänderung zugestimmt.</p> <p><u>Zu 2.:</u> Die Annahme von Niststätten von Gehölzbrütern hat sich bei der Rodung der Gehölze (02/2022) nicht bestätigt; diesbezügliche CEF-Maßnahmen entfallen deshalb. Auch die durchgeführte Kontrolle beim Abbruch der Gebäude erbrachte keine Hinweise auf inaktive, regelmäßig genutzte FM-Quartiere/ Niststätten von Gebäudebrütern. Ein Ersatzbedarf (CEF) ist deshalb nicht ableitbar. Eine Naturschutzgenehmigung ist gesetzlich nicht vorgesehen, denn entscheidungsbedürftige Verbotstatbestände sind bei der Beräumung der KGA nicht aufzutreten.</p> <p><u>Zu 3.:</u> Die Schutzgrünfläche schließt die Wasserfläche ein. Für eine Festsetzung als Wasserfläche fehlt eine Festsetzungsermächtigung; städtebaulich relevante wasserwirtschaftliche Funktionen i.S.v. § 9 (1)Nr. 16 BauGB als Festsetzungsgrund für eine Wasserfläche liegen nicht vor. Die Schutzgrünfestsetzung mit Einschluss der</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	14.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>4. EAB</p> <p>a. Es wird um Klarstellung gebeten, welche Nummerierung der WA des Bebauungsplanes der berechneten WA6 bis WA 10 der EAB zuzuordnen sind.</p> <p>b. Die Grünfläche sind als Bestandteil des B-Planes auf der Eingriffsebene bei der Berechnung einzubeziehen.</p> <p>c. Ein nährstoffreiches Stillgewässer (Siehe HzE) ist mit einer Wertstufe von 3 und einen Biotopwert von 6 in der Berechnung zu berücksichtigen. Ein herabgesetzter Biotopwert von 2 ist gesondert naturschutzfachlich zu begründen.</p> <p>d. Die Berechnung der Versiegelung ist aufgeschlüsselt nach Wohnbaufläche und Verkehrsfläche mit dem jeweiligen Versiegelungsgrad darzustellen.</p> <p>e. Die EAB ist in der überarbeiteten Form erneut vorzulegen.</p> <p>5. Baumschutz</p> <p>Die Erteilung einer Naturschutzgenehmigung zur Fällung gesetzlich geschützter Bäume erfolgt gemäß § 18 NatSchAG M-V unter Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses M-V.</p> <p>Denkmalbelange: Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens <u>keine Bodendenkmale bekannt</u>. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.</p> <p>Die folgenden bodendenkmalpflegerischen Hinweise gelten daher weiterhin:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p>		<p>Wasserfläche bleibt deshalb bestehen; die angeregte Gewässerhaltung ist über die bisherige zeichnerische und textliche Festsetzung (TF 6.4) hinreichend gewährleistet.</p> <p><u>Zu 4.:</u> Dem EAB lag zunächst eine Planfassung zugrunde, die dem Planentwurf v. 10.12.2021 voranging und sich in der Bezeichnung der Wohngebiete jwls.um den Wert 1 unterscheidet (alt: WA 6 (EAB)→ neu: WA 7 /Planentwurf). Mit der Überarbeitung der Bilanz (Stand 02.03.2022) erfolgte neben der zusätzlichen Berücksichtigung des Fuß-/Radweges eine Richtigstellung der Nummerierung.</p> <p>Von einer Einbeziehung der festgesetzten Grünflächen als ersatzbedürftige Eingriffsflächen wurde abgesehen, weil die zu bilanzierenden Festsetzungen IST (2. Änd. B18)/PLAN (3. Änd. B18) sich in ihrer ökol. Funktion nur unerheblich unterscheiden (vgl. § 1a (3) S. 3 BauGB). In der Bilanzierung wurde eine Begründung der Biotopbewertung ergänzt. Die erbetene Aufschlüsselung der Versiegelungsansätze kann der vorliegenden Bilanzierung entnommen werden – kein Ergänzungsbedarf.</p> <p>Im Plangebiet besteht kein Erfordernis für die Fällung geschützter Bäume. Betroffen ist lediglich ein Walnußbaum (StU 1,3 m, Kronen-Ø 4 m) an der nordwestlichen Plangebietsecke, für den planbedingt jedoch kein Erfordernis für eine Fällung besteht. Alle anderen Bäume im Plangebiet besaßen wg. der Zugehörigkeit zu einer Kleingartenanlage bis zu ihrer Rodung keinen Schutzstatus (vgl. § 18 (1) Nr. 4 NatSchAG M-V).</p> <p><u>Denkmalschutz:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnisgenommen; es ergeben sich keine Auswirkungen für den B-Plan, da das Denkmalschutzgesetz unabhängig vom B-Plan wirkt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
16.	Landkreis Rostock	11.05., 16.05., 20.05.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>die Gesamtstellungnahme des Landkreises Rostock zu dem o. g. Beteiligungsverfahren kann nicht fristgerecht übersendet werden. Die Fachstellungen des Amtes für Straßenbau und Verkehr liegen diesem Schreiben bei. Sobald die Stellungnahme der Naturschutzbehörde vorliegt, schicke ich sie gleich nach.</p> <p>Die Gesamtstellungnahme des Landkreises Rostock wird nachgereicht.</p>			
<p>Verkehrliche Belange</p> <p>Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinblick auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird angeregt, in geeigneter Weise die geplante Breite der Fuß- und Radwegetrassen zur Klarstellung in den Plan aufzunehmen. 2. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ausreichende Sichtbeziehungen im Bereich der Einmündungen auf weiterführende Fahrbahnen (insbesondere bezüglich der Trasse auf Flst. 82/117, hier ruhender Verkehr) sichergestellt werden müssen. Es wird angeregt, diese Aspekte in der Planbegründung zu behandeln. 		<p><u>Verkehr:</u></p> <p>Zu 1.: Die Festlegung der Ausbaubreite erfolgt im Zuge der Umsetzungsplanung – nicht Gegenstand des B-Plans/keine Regelungsermächtigung (vgl. § 9 (1) BauGB).</p> <p>Zu 2.: Ein entspr. Hinweis wurde in der Planbegründung ergänzt (Pkt. 5.1, S.9).</p>	
<p>Naturschutzbelange:</p> <p>Von: Balzer, Ilona An: "wsm@bsd-rostock.de" Betreff: Nachsendung Stellungnahme unt. Naturschutzbehörde - 3.Änd. BP-Nr. 18 - Sievershagen Datum: Montag, 16. Mai 2022 11:13:48 Anlagen: 064-043h-BP01803-661.docx</p> <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nördlicher Wegetrasse <ol style="list-style-type: none"> a. Ausgleichsfläche: der Weg liegt innerhalb einer Ausgleichsfläche, d.h. diese Fläche selbst stellt bereits Ausgleich dar. Daraus folgt, dass ein Ausgleich vom Ausgleich zu erbringen ist. Dieser Ausgleich vom Ausgleich kann aufgrund des Funktionalitätsverlustes der Ausgleichsfläche nicht nur die eigentliche Wegetrassen umfassen, sondern muss auch die Abtrennung der östlichen kleineren Fläche berücksichtigen. b. Schutzfläche: Die Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für den Naturschutz ausgewiesen. Somit muss die Wegetrasse der Eingriffsbilanzierung zugeführt werden. Dabei sind mittelbare Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (beachte hierzu Punkt 3). c. Biotoptyp: Es ist der Biotoptyp zu bestimmen. Soweit der Biotoptyp dem eines gesetzlich geschützten Biotopes entspricht, ist die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände und der Realgleich einzuplanen. d. Im Anschluss an die Straße „Am Erlenteich“ ist ein Wurzelschutz hinsichtlich der Alleepflanzung vorzusehen. 2. Eingriffsbilanzierung Es fehlt an der Eingriffsbilanzierung, die den in der Begründung zum B-Plan angegebenen Kompensationswert und die Auseinandersetzung mit den o.g. Punkte widerspiegelt. 		<p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Zu 1a, b: Für den Fuß-/Radweg wurde das im Ursprungsplan vorgesehene Zielbiotop (13.7.1 PKR) in die Bilanzierung eingestellt (Biotopwert 3 / Lagefaktor 0,75 - EAB v. 02.03.2022). Der "alte Ausgleichswert" geht damit als Verlust in die Bilanz der 3. Änderung des B-Plans ein und wird letztlich durch Abbuchung vom Ökokonto ersetzt. Die zusätzlich angeregte Berücksichtigung eines Funktionalitätsverlustes der Ausgleichsfläche unter Einschluss er abgetrennten östl. Fläche bleibt unberücksichtigt. Denn in Ausführung der alten Festsetzung (Teil B Nr. 5.1) und auch faktisch wäre hier eine Mähwiese zu bilanzieren, die in einer durch die Baugebiete WA1, WA2 bereits mittelbar beeinträchtigten Zone liegt (Lagefaktor 0,75 gem. Pkt. 2.2 HzE – s.o.). Durch den festgesetzten Weg ändert sich daran nichts, das oberhalb der Erheblichkeitsschwelle des § 1a (3) BauGB läge und deshalb in die Ausgleichsbetrachtung einzubeziehen gewesen wäre.</p> <p>Zu 1c: Der Anregung wurde durch Ergänzung der EA-Bilanz um die tatsächlich entstandenen/betroffenen Biotoptypen gefolgt. Ein Schutzbiotop war nicht feststellbar – der ehem. Grabenmulde mit Gehölzen fehlt es hierfür an dem Attribut „an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben“ bzw. „in der freien Landschaft“ das gem. Anl. 2 Nr. 4.3 bzw. Nr. 4.4 ein wesentliches Merkmal für ein geschütztes Biotop darstellt.</p> <p>Zu 1d: Der Anregung wurde durch Änderung/Ergänzung der Textfestsetzung 6.5 gefolgt (s.a. Planbegründung Pkt. 5.1, S. 9 und Pkt.6, S. 12).</p> <p>Zu 2.: Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung v. 02.03.2022 wurde m. Schr. v. 17.05.2022 übergeben.</p>	
<p>Von: Duwe, Ulrike An: "wsm@bsd-rostock.de" Betreff: AW: Nachsendung Stellungnahme unt. Naturschutzbehörde - 3.Änd. BP-Nr. 18 - Sievershagen Datum: Freitag, 20. Mai 2022 10:47:31</p> <p>in der Annahme, dass die Bäume künftig wachsen werden, bekräftige ich meine Empfehlung zum Wurzelschutz.</p>			
		Die Anregungen des Landkreises werden teilweise berücksichtigt.	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
17.	WBV „Hellbach – Converter Niederung“	21.09.2021, 24.01.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem Vorentwurf der B-Planänderung grundsätzlich zu.</p> <p>In unmittelbarer Nähe der geplanten Maßnahmen befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Direkte Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Zum Thema Erschließung des Plangebietes ist nur ausgeführt, dass an bestehende Leitungssysteme angeschlossen werden soll. Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung bitten wir um Beachtung bzw. Klärung folgender Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Vorflut für das Niederschlagswasser im Plangebiet ist das verrohrte Gewässer II. Ordnung 2/4 R. Im Bereich des Parkplatzes Ostseeparks ist die vorhandene Leitung DN 500 nicht ausreichend leistungsfähig (unterdimensioniert). Zurzeit prüft die Gemeinde Lambrechtshagen Möglichkeiten, den Querschnitt in diesem Abschnitt zu vergrößern. Uns ist nicht bekannt, ob die zusätzliche Wohnbebauung des Plangebietes bereits bei der hydraulischen Bemessung des B-Plans 18 berücksichtigt wurde. Sollten zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser in das Gewässer 2/4 R beabsichtigt sein, sind konkrete Abstimmungen mit uns sowie eine Einleitgenehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich. <p>Für Rückfragen oder weitergehende Abstimmungen stehe ich gern zur Verfügung.</p> 		<p>Die Darlegungen in der Planbegründung wurden auf der Grundlage einer hydraul. Berechnung entsprechend den Hinweisen/Forderungen gegenüber den Vorentwurfsunterlagen ergänzt (Pkt. 5.2 / S. 9, Pkt. 8.2.4 / S. 23).</p>	
<p>24.01.2022:</p> <p>als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.</p> <p>In unmittelbarer Nähe der geplanten Maßnahmen befinden sich keine Gewässer II. Ordnung.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan ist ausgeführt worden, dass die Niederschlagswasserableitung über das vorhandene Regenwassersystem des WWAV erfolgen soll und sich die Einleitung in das Vorflutgewässer 2/4 R weder hinsichtlich Menge noch Güte verändert. Dementsprechend sind Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.</p>		<p>Die Anregungen wurden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
18.	WWAV	25.10.2021, 17.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>gegen die o. b. Planung haben wir keine Einwände. In der Straße „Am Erlenteich“ befinden sich öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen. Folgende Hinweise sind zu beachten:</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung:</u> Der bestehende Schmutzwassersammler DN 200 PVC in der Straße „Am Erlenteich“ ist relativ flach verlegt. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu prüfen, ob dort ein Anschluss im Freigefälle erfolgen kann. Sollte dies höhenmäßig nicht möglich sein, ist ein Abwasserpumpwerk vorzusehen. Die Fläche für das Abwasserpumpwerk, welches außerhalb des Verkehrsraumes anzuordnen ist, muss ausgewiesen werden. Ein ausreichender Abstand von der Wohnbebauung ist vorzusehen, um Lärm- und Geruchsbelästigungen zu minimieren. Dies gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.</p> <p><u>Niederschlagswasserentsorgung</u> Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dies in einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Die Ableitung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen der jetzt geplanten Erweiterungsfläche über das vor dem Plangebiet liegende Niederschlagswassernetz ist nur mit einer Einleitbegrenzung möglich. Diese Flächen vergrößern das Einzugsgebiet, dass seinerzeit der Bemessung der Regenwasserkanäle zugrunde gelegt worden ist. Zu beachten ist, dass der vorhandene Niederschlagswassersammler DN 300 PVC in der Straße „Am Erlenteich“ eine sehr geringe Tiefe hat. In der weiteren Planung ist zu untersuchen, ob ggf. eine direkte Einleitung ins vorhandene Regenrückhaltebecken erfolgen kann.</p> <p>17.02.2022: zur o. a. Planung hatten wir bereits mit Schreiben vom 25.10.2021 Stellung genommen. Die genannte Stellungnahme gilt unverändert weiter. Hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung erlauben Sie uns folgende Hinweise:</p> <p>Es ist nicht maßgebend, welche Einleitmenge ein Ingenieurbüro im Bauleitverfahren darlegt. Weder in der Begründung noch in der Satzung zum Bebauungsplan sind Einleitmenge festzulegen. Hierzu legen wir Widerspruch ein. Die Einleitmenge wird erst in der weiteren Planung durch das <u>zuständige Versorgungsunternehmen</u> ermittelt. Unsere Aufgabe ist es, das Gebiet gesamtheitlich zu betrachten und nicht nur eine Haltung des Niederschlagswassernetzes im Plangebiet. Seit der Errichtung des Abwassernetzes im Jahr 2016 können schon Änderungen vorgenommen sein.</p> <p>Das Einzugsgebiet des bestehenden Wasserrechtes wird erweitert. Die Berücksichtigung der Regelungen aus der DWA-A 102 ist nachzuweisen und die daraus ggf. resultierenden Vorgaben für die Errichtung der Erschließungsanlagen sind baulich umzusetzen.</p>		<p>Über die technische Lösung der Schmutzwasserableitung einschl. des Erfordernisses eines Abwasserpumpwerks wird in der nachfolgenden Erschließungsplanung entschieden. Der Sachverhalt wurde dazu als Hinweis in der Planbegründung ergänzt. In den Plan wurde aus informatorischen und Rechtsschutzgründen ein Vorzugsstandort für ein Abwasserpumpwerk festgesetzt (vgl. Begründung Pkt. 5.2 / S. 9 f.).</p> <p>Anhand der Baugrunderfahrungen aus umgebenden Bauvorhaben wird davon ausgegangen, dass der anstehende Baugrund nicht bzw. nicht ausreichend versickerungsfähig ist und eine vollständige Erfassung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich wird. Der gesetzliche Versickerungsvorrang gilt unabhängig davon. Eine hydr. Vorbemessung ergab, dass eine vollständ. RW-Ableitung über das bestehende Rückhaltebecken in die Vorflut möglich ist und die Vollzugsfähigkeit des B-Plans insoweit gewährleistet ist Näheres regelt die nachfolgende Erschließungsplanung. Die Hinweise zur Tiefenlage des bestehenden RW-Systems wurden in der Planbegründung ergänzt.</p> <p>Im Aufstellungs-/Änderungsverfahren eines B-Plans ist dessen Vollzugsfähigkeit zu prüfen. Diesem Zweck dient die gutachterliche Prüfung/Ermittlung zu bestehenden Möglichkeiten der Regenwasserverbringung mit der die Gemeinde i.Ü. auch einer Forderung des StALU (SN v. 04.10.2021) nachkommt. Die Darlegung der Ergebnisse dieser Prüfung in der Planbegründung ist in Anwendung der Vorschriften über die planerische Abwägung und die Darlegung der Planungsauswirkungen (§§ 2 (3), 2a BauGB) erforderlich. Sie bindet weder den WWAV noch die UWB in deren künftigen Entscheidungen – hierfür fehlt es bereits an einer entsprechenden Regelungskompetenz der Gemeinde (vgl. § 9 (1) BauGB). Zur Klarstellung dieses Verhältnisses wurde in der Planbegründung (S. 9 u.) ergänzt, dass für die notwendigen Einleitungen aus dem Änderungsbereich (WA 7 – 11, Straßenverlängerung) und beim Anschluss an das bestehende Regenwassernetz die Vorgaben des WWAV als Inhaber des Wasserrechts in der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Zur Berücksichtigung der Regelungen der DWA-A 102 wird auf die nachfolgende Erschließungsplanung verwiesen.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
22a.	HanseGas GmbH	13.01., 02.05.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der HanseGas GmbH. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke.</p> <p>Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen.</p> <p>Anmerkungen: "In dem von Ihnen genannten Bereich befinden sich Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung. Für die Durchführung von Planungs-/Bauvorhaben sind folgende Forderungen/Hinweise der HanseGas GmbH zu beachten und zu erfüllen: Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch Baumaßnahmen nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit. Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung. Wir gehen davon aus, dass dem Weiterbetrieb der Leitungen nichts im Wege steht, insbesondere die erforderlichen Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den Leitungen nicht beeinträchtigt sind.</p>		<p>Die am Südrand des Planänderungsbereichs betroffene Niederdruck-Gasleitung DN 150 ST war entsprechend dem Ursprungsplan zunächst mit einem Leitungsrecht und mit Übernahme der Leitungstrasse Bestandteil des B-Plan-Entwurfs. Mit der geplanten Wohnbebauung wird trotz der dinglichen Sicherung des Leitungsbestandes die Zugänglichkeit für den Leitungsbetreiber erschwert. Auch können Beeinträchtigungen der Leitung durch Grundstücksveränderungen (z.B. Bepflanzungen, Abgrabungen o.ä.) nicht verlässlich ausgeschlossen werden. Eine Umverlegung der Gasleitung ist deshalb zweckmäßig und wurde bei der HanseGas GmbH am 22.04.2022 entsprechend angefragt. Im dem dazu am 02.05.2022 geführten Abstimmungsgespräch hat HanseGas (Hr.Barnow) die Umverlegung der Leitung auf Kosten der HanseGas zugesagt. Der B-Plan wird deshalb ohne Übernahme der Leitungstrasse und des Leitungsrechtes als Satzung beschlossen (vgl. Planbegründung S. 10).</p> <p>Die Anregungen wurden vollständig berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
24.1	Deutsche Telekom Technik GmbH	17.01.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.</p> <p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an der koordinierten Erschließung des B-Plan interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bezüglich konkreter Informationen zu Ihrem Projekt, sowie vertraglichen Aspekten wird Herr Köhnke, Projektmanager Neubaugebiete, mit Ihnen in Kontakt treten. E-Mail: f.koehnke@telekom.de</p> <p>Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.</p> <p>Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.</p> <p>Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.</p> <p>Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.</p> <p>In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.</p> <p>Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wiederherzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).</p> <p>Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:</p> <p>Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig per Mail unter: Planauskunft.nordost@telekom.de gestellt werden.</p> <p>Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</p> <p>Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommen, finden sie in unserm „Infolyer für Tiefbaufirmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>		<p>Nach dem übergebenen Netzplan sind im Planänderungsbereich mit Ausnahme des bestehenden Wendeanlage Am Erlenteich keine Telekom-Leitungen von der Planung berührt.</p> <p>Ein Hinweis auf den erbetenen Planungsvorlauf von 6 Monaten ist in der Planbegründung enthalten.</p> <p>Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht panrelevant und betreffen die nachfolgende Erschließungsplanung.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
26.	Industrie- und Handelskammer Rostock	13.10.2021	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>II. Entscheidung</p> <p>Die IHK zu Rostock verhält sich zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Am Kirchstieg“ der Gemeinde Lambrechtshagen neutral. Überdenkenswert sind nach unserer Auffassung die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (TF 1.1A). Die Gründe unserer Entscheidung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.</p> <p>III. Begründung</p> <ol style="list-style-type: none"> Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein. Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 keine IHK-Unternehmensstandorte befinden, da das Gelände derzeit nicht gewerblich genutzt wird bzw. unbebaut ist. Gewerbliche Belange, die die Bestandssituation betreffen, werden daher nicht berührt. In der Nähe im Bereich Am Erlenteich und Am Feldrand befinden sich bereits zwei Standorte von Kleingewerbetreibenden und ein GmbH-Hauptsitz. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Tätigkeit ist für diese Unternehmen durch die Änderung des Bebauungsplans jedoch nicht erkennbar. Mit dieser Bauleitplanung wird seitens der Gemeinde Lambrechtshagen eine fast ausschließliche Wohnnutzung angestrebt, die nur indirekt der Wirtschaft dienen könnte. Wenn die Bauleitplanung dazu führt, dass Fachkräfte in der Region gehalten werden bzw. sogar zuziehen, wäre das ein positives Signal und begrüßenswert. Im Zuge der Fachkräftesicherung für die Wirtschaft sind vor allem das Arbeitsplatzdargebot sowie das Wohn- bzw. Bauangebot wichtige Gesichtspunkte (harte und weiche Standortfaktoren). Aufgrund der geringen Größe des Gebietes sind allerdings allenfalls marginale Effekte bei der Fachkräftesicherung zu erwarten. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Textteil B sind durch die IHK zu Rostock zu prüfen, um auszuloten, ob sich Möglichkeiten für gewerbliche Neuansiedlungen ergeben könnten. Laut TF 1.1A sind von den allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften im B-Plan ausgeschlossen. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gar keine potentiellen Nutzungen im B-Plan vorgesehen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, ...). Somit sind – wenn man von Räumen für freiberuflich Tätige gemäß § 13 BauNVO absieht – keine gewerblichen Ansiedlungen von IHK-zugehörigen Unternehmen möglich. Etwas verwunderlich ist in diesem Zusammenhang, dass bei solch rigorosem Ausschließen von Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe weiterhin allgemein zulässig sind. Diese Benachteiligung des Gewerbes gegenüber dem Handwerk ist nicht nachvollziehbar und auch nicht hinreichend begründet. Die IHK zu Rostock begrüßt, wenn hierzu eine Prüfung der textlichen Festsetzungen erfolgt. Eine Vielzahl unserer sehr kleinen Mitgliedsunternehmen (Kleingewerbetreibende) haben ihren Sitz in Wohngebieten. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für nutzungsgemischte Wohngebiete ein und daher können wir von dieser Warte her die Planung nicht unterstützen. Allgemeine Wohngebiete dienen laut Gesetzgeber vor- 		<p>Zum unterschiedlichen Umgang mit nicht störenden Handwerksbetrieben und mit nicht störenden sonstigen Gewerbebetrieben wird auf § 4 BauNVO verwiesen. Da Planungsrecht geht von einer besseren Vereinbarkeit Ersterer mit der hier maßgeblichen Wohnnutzung und einer im Unterschied dazu erforderlichen Einzelfallbetrachtung Zweiterer aus. Dem folgt die Gemeinde in ihrer Textfestsetzung 1.4. Sie möchte außerdem aus eigenen Entwicklungsvorstellungen die Wohnnutzung hier mit besonderem Vorrang durchsetzen (vgl. Planbegründung Pkt.1).</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
26.	Industrie- und Handelskammer Rostock	13.10.2021, 04.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>wiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO), aber eben nicht ausschließlich. Fraglich ist auch, ob der Charakter des Baugebietes (WA) überhaupt noch besteht, wenn fast alle Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen lassen hier eher ein reines Wohngebiet (WR) vermuten.</p> <p>4. Hinsichtlich der Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den Baugrenzen hat die IHK zu Rostock keine Bedenken bzw. Anmerkungen.</p> <p>5. Die Gemeinde Lambrechtshagen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Ein Abgleich zwischen FNP und B-Plan-Vorentwurf ergibt, dass dem Entwicklungsgebot gefolgt wird: Im FNP ist eine Wohnbaufläche (W 6) dargestellt und im B-Plan sollen allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Gewerbliche Bauflächen (G) bzw. Gewerbegebiete (GE) im FNP müssen demnach nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>6. Redaktioneller Hinweis: Wir regen an, in der Begründung zum Entwurf die Flächengröße anzugeben bzw. eine gesonderte Flächenbilanz zu veröffentlichen, aus der die Änderungen hervorgehen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>04.02.2022: II. Entscheidung</p> <p>Die IHK zu Rostock hat gegen den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Am Kirchstieg“ der Gemeinde Lambrechtshagen keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen. Überdenkenswert sind nach unserer Auffassung jedoch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (TF 1.1A). Zusätzlich ergeben sich nun im Entwurf Maßnahmen zum Schallschutz, denen teilweise seitens der IHK nicht entsprochen werden kann. Die Gründe unserer Entscheidung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.</p> <p>III. Begründung</p> <p>Diese Stellungnahme zum Entwurf ist als Ergänzung zur Stellungnahme zum Vorentwurf vom 13.10.2021 zu verstehen.</p> <p>1. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein. Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 keine IHK-Unternehmensstandorte befinden. Das Gelände ist derzeit weitgehend unbebaut und wird nicht gewerblich genutzt. Gewerbliche Belange, die die Bestandssituation betreffen, werden daher nicht berührt. In der Nähe befinden sich allerdings Standorte von vor allem Kleingewerbetreibenden. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Tätigkeit ist für diese Unternehmen durch die Änderung des Bebauungsplans jedoch nicht erkennbar.</p>		<p>Eine Flächenbilanz wurde unter Pkt. 7 der Planbegründung ergänzt.</p>	

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
26.	Industrie- und Handelskammer Rostock	04.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Textteil B sind durch die IHK zu Rostock zu prüfen, um auszuloten, ob sich Möglichkeiten für gewerbliche Neuansiedlungen ergeben könnten.</p> <p>Laut TF 1.1A sind von den allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO) Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften im B-Plan ausgeschlossen. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gar keine potentiellen Nutzungen im B-Plan vorgesehen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe). Somit sind – wenn man von Räumen für freiberuflich Tätige gemäß § 13 BauNVO absieht – keine gewerblichen Ansiedlungen von IHK-zugehörigen Unternehmen möglich. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind. Diese Benachteiligung des Gewerbes gegenüber dem Handwerk ist nicht nachvollziehbar und auch nicht hinreichend begründet. Die IHK zu Rostock regt an, dass hierzu eine erneute Prüfung der textlichen Festsetzungen erfolgt. Die IHK setzt sich grundsätzlich für nutzungs-gemischte Wohngebiete ein. Daher lehnen wir die rigorosen Ausschlüsse von Nutzungen weiterhin ab. Allgemeine Wohngebiete dienen laut Gesetzgeber vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO), aber eben nicht ausschließlich. Fraglich ist auch, ob der Charakter des Baugebietes (WA) überhaupt noch besteht, wenn fast alle Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen lassen hier eher ein reines Wohngebiet (WR) vermuten.</p> <p>3. Hinsichtlich der Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den Baugrenzen (<i>Anmerkungen unter 4. beachten</i>) hat die IHK zu Rostock keine grundlegenden Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass teilweise die Angaben in den Nutzungsschablonen nicht mit den Aussagen in der Begründung übereinstimmen (vgl. Planzeichnung und Begründung auf Seite 7).</p> <p>4. Der verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes kann zugestimmt werden. Problematisch ist jedoch die immissionsschutzrechtliche Situation vor Ort aufgrund der Nähe des geplanten Wohngebietes zur Bundesstraße 105. Eine schalltechnische Untersuchung ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB (A) am Tage und 5 dB (A) nachts überschritten werden. Es wurden daher passive Schallschutzmaßnahmen in den B-Plan aufgenommen (TF 11.1/11.2). Diese sollten auch zwingend umgesetzt werden. Des Weiteren ergibt sich aus Hinweis E und der Begründung (Kapitel 4.3), dass die Gemeinde Lambrechtshagen beabsichtigt, einen 105 m langen und 4 m hohen Lärmschutzwall nördlich der B 105 zu errichten. Der Bau sollte ebenfalls unbedingt realisiert werden. Der Pegel kann so um bis zu 3 dB (A) gesenkt werden. Die Orientierungswerte am Tag können so eingehalten werden. Nachts sind weiterhin leichte Überschreitungen (2 dB (A)) möglich. Als weitere Maßnahme soll die Höchstgeschwindigkeit auf der B 105 zwischen den beiden LSA am Ortseingang von Sievershagen auf 50 km/h begrenzt werden. Damit könnten die Beurteilungspegel um weitere 2 dB (A) gesenkt werden. Laut Hinweis E ist diese Maßnahme beabsichtigt, laut Begründung bereits mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Rostock abgestimmt. Die IHK zu Rostock kann dieser Maßnahme jedoch aus Gründen des Erhalts der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur (Bundesstraße) ausdrück-</p>		<p>- s.o.</p> <p>- berichtet.</p> <p>Der Lärmschutz ist – mit Ausnahme von Auswirkungen auf den Verkehr der B105 – in der vorliegenden Planung kein von der IHK zu vertretender Belang.</p> <p>Das Straßenbauamt hat der Maßnahme „Geschwindigkeitsreduzierung“ nicht zugestimmt. Mangels entsprechender verkehrsrechtlicher Regelungskompetenzen mußte die Gemeinde diese Maßnahme aus dem Lärmschutzkonzept des B-Plans streichen. Die Vollzugsfähigkeit des B-Plans ist unter Berücksichtigung der ergänzend vorgesehenen sonstigen Maßnahmen (Wall, TF 11.1, 11.2) gleichwohl gesichert.</p> <p>Die Gemeinde weist vor diesem Hintergrund auf bestehende Zweifel hin: a) inwieweit die in Erwägung gezogene 50 km/h Regelung auf dem betroffenen, ca. 400 m langen Abschnitt am Ortseingang zwischen zwei Ampeln tatsächlich zu einer meßbaren Reduzierung der Leistungsfähigkeit führen und b) welchem Zweck die Lärminderungsplanung nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie dienen soll, in der mit hohem Aufwand regelmäßig wiederkehrend Maßnahmenempfehlungen erarbeitet und abgestimmt werden, die letztlich aus Ressortinteressen nicht umgesetzt werden.</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	

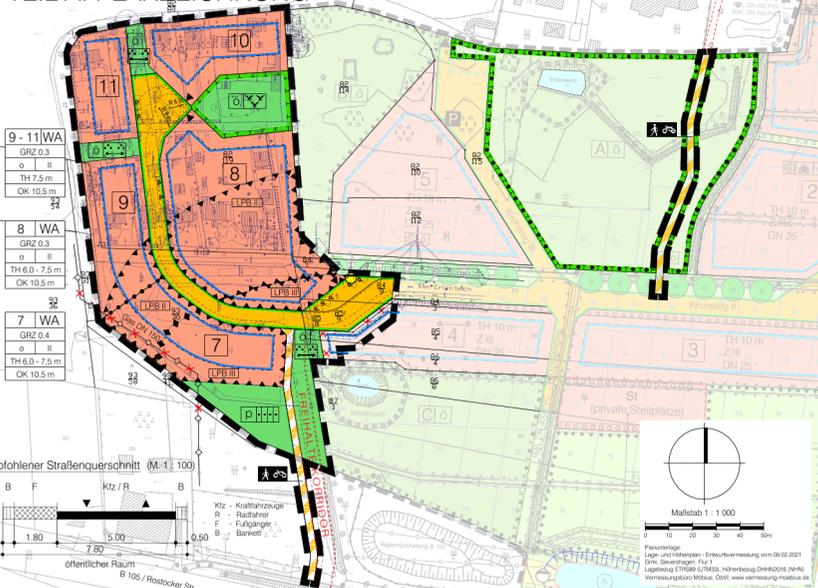
Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
26.	Industrie- und Handelskammer Rostock	04.02.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>lich nicht zustimmen. Die B 105 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf und sichert die Anbindung an das Oberzentrum Rostock. Sie ist damit für den Wirtschafts-, Pendler- und touristischen Verkehr von besonderer Bedeutung. Die Leistungsfähigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs muss daher zwingend gewährleistet werden. Zur Erhöhung des Lärmschutzes sollte daher eine Optimierung der bautechnischen Maßnahmen zum passiven Schallschutz nochmals geprüft werden. Es sind geeignete Maßnahmen festzusetzen, die Beeinträchtigungen der B 105 ausschließen. Falls jedoch keine anderen Möglichkeiten mehr bestehen, sollte die Baugrenze im WA 7 derart korrigiert, also verkleinert werden, dass Überschreitungen der Orientierungswerte ausgeschlossen sind. In dem Falle wäre es ggf. zu akzeptieren, dass einige Baugrundstücke entfallen müssten.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>			

Amt Warnow West, Bauverwaltung		Gemeinde Lambrechtshagen, B-Plan Nr. 18 / 3. Änderung	Anl. 1 zum Beschluss v. 23.06.2022
Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf v. 29.03. 21, Entwurf v. 10.12. 21, geä. Entwurf v. 18.03.22			
Lfd. Nr.	TöB bzw. Bürger	Schreiben vom	
37.	Amt Warnow West/Brandschutz	02.03.2022	
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>ergänzend zu der Beratung über das o. g. Vorhaben habe ich noch folgende Ergänzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Hydranten sind so anzuordnen, dass eine Wasserentnahme leicht ermöglicht werden kann - die Abstände zwischen den Hydranten dürfen 150m nicht übersteigen; andernfalls bedarf es einer Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen (z. B. unterirdische Zisternen) - da die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz erfolgen soll, ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, es müssen Hydranten der Kategorie Fb gesetzt werden, damit die Gemeinde ihren Pflichten bzgl. des Grundschutzes nachkommt – vergl. hierzu in der Straße „Am Feldrand“ befindet sich lediglich ein Hydrant der Kategorie Fc 212104, welcher nicht ausreichend ist - der Betriebsdruck darf nicht unter 1,5 bar fallen 		<p>Die Anordnung und Abstände künftiger Hydranten berühren keine Regelungsinhalte des B-Plans. Ein Lösungsansatz zur Bereitstellung der für den Grundschutz erforderlichen Löschwassermenge ist hingegen zur Gewährleistung der Vollzugsfähigkeit des B-Plans erforderlich.</p> <p>In der Planbegründung ist die erforderliche Löschwassermenge dargelegt (Pkt. 5.2). Wegen der in der Straße Am Erlenteich im B-Plan zugelassenen und inzwischen umgesetzten mehrgeschossigen Bebauung und wegen des Fehlens alternativer LöWa-Versorgungslösungen ist davon auszugehen, dass die heranführende TW-Leitung die erforderliche Löschwassermenge für die Installation von Hydranten der Kategorie F_b (48 m³/h) mitführt. Der WWAV hat sich hierzu im Beteiligungsverfahren nicht ausdrücklich geäußert. Soweit nur eine geringere Löschwassermenge aus dem TW-Netz bereitgestellt werden kann, ist die Differenz über den Einbau unterirdischer LöWa-Reservoirs vorzuhalten. Die Darlegungen in der Planbegründung wurden entsprechend ergänzt (Pkt. 5.2).</p> <p>Die Anregungen wurden teilweise berücksichtigt.</p>	

SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 FÜR DAS GEBIET 'AM KIRCHSTIEG'

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Teil B des B-Plans Nr. 18 wird um die nachstehenden Textbestimmungen ergänzt.
- A1) Maß und Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNO)
 - 1.14. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) Nr. 7-11 gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNO mit der Maßgabe, dass Läden, Schaufenster und andere Gewerbetriebe einschließlich Ferienvorhaben, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. (§ 1 (3), (5), (6) BauNO)
 - 1.15. Höhenbezug: In den Baugebieten Nr. 7-11 ist für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. BauM-V das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück maßgeblich zu bestimmen. (§ 18 BauNO, § 9 (3) BauGB)
 - 1.17. Als Ausnahme kann im Baugbiet Nr. 7 für die Errichtung von Rehenkäuern eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante auf max. 13 m zugelassen werden. (§ 16 (2) BauNO)
 - 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 2, 3, 4 BauGB)
 - 2.1. Für die Errichtung ebenerdiger angebaubarer Terrassen und für Balkone kann in den Baugebieten Nr. 7-11 eine Überschreitung der rückwärtigen (strahlensängewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden.
 - 2.3. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNO dürfen in den Baugebieten Nr. 7-11 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Die Zulassung ist von nicht überdeckten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNO abzuhängen. (§ 23 (5) BauNO)
 - 2.6. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anlagengestaltung sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 - 3. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNO** dürfen in den Baugebieten Nr. 7-11 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Die Zulassung ist von nicht überdeckten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNO abzuhängen. (§ 23 (5) BauNO)
 - 6. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anlagengestaltung sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
 - 6.4. Die Schutzfläche dient der Lebensraumgestaltung für Amphibien und Reptilien.** (Ertüchtigung, Anpassung Luchswässer für Amphibien, Anlage Totholz- und Steinhaufen als Winterquartierstrukturen sowie als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien.) (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB i. V. m. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
 - 6.5. Der Fuß-/Radweg nördlich der Straße Am Kirchstieg ist entlang der Westseite mit einer Zune geringer Höhe zu begrenzen (Schutz vor Lebensraumfunktionen der angrenzenden Fläche für Naturschutzmaßnahmen). Der Abschnitt im Querungsbereich der Baumreihe an der Nordseite der Straße Am Kirchstieg ist bedeckt mit Wurzelstutzlöchermaßnahmen.** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB i. V. m. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
 - 11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 11.1. Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen sind Außenlärmschallschirme (Nordseite) auszurichten ist. Dies ist nicht erforderlich, wenn in Abhängigkeit vom gekennzeichneten Lärmpegelbereich bzw. von dem maßgeblichen Außenlämppegel für die Außenlärmschirme (Nordseite) und Dachflächen einschließlich der Fenster ein resultierendes Schallschallschirm entsprechend DIN 4109-2 nachgewiesen wird und in den Räumen eine Beurteilungspiegel von höchstens 30 dB(A) gewährleistet ist.
 - 11.2. Soweit sich beim Schallschallschirmschirm aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionsstation, etc., Hinweis E) ein maßgeblicher Außenlämppegel ergibt, der von dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Die Abgrenzung der gekennzeichneten Außenlämppegelbereiche in Teil A entspricht der Situation einer freien Schallschallschirm. Für die lärmabgrenzenden Gebäudeteile darf der ermittelte maßgebliche Außenlämppegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.
 - 12. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LbauO-M-V)
 - 12.1. Vermeidung Vogelschlag: Die Gebäudefassaden in den Baugebieten Nr. 7-11 sind mit Lochfassaden zu errichten, deren Öffnungen eine Fläche von 1 m² nicht übersteigen und allseitig von geschlossenen Baukonstruktionen umrandet sind. Glasflächen in Fenstern sind durch Giebelungselemente in max. 2 m große Einzelflächen zu teilen (Kämpfer, Platten/Stab, Sprosen).
 - 12.2. Die Außenwände der Gebäude in den Baugebieten Nr. 7-11 sind als Putzfasaden mit Farbanstrich oder Sichtmauerwerk auszuführen. Für Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 20 m² sind auch Holzfasaden zulässig. Eine Stockhöhe (OKF) von 0,5 m über Fabrikoberkante (log. TF 1.4A) darf nicht überschritten werden.
 - 12.3. Für die Flächenordnung sind in den Baugebieten Nr. 7-11 nur Dachziegel oder -ziegel in den Farbtönen RA 2003-3011 (Ziegeln) bei rot braun und RA 7015, 7016, 7026, 7028 (Anstrich) zulässig.
 - 12.4. In den Baugebieten Nr. 7-11 ist der Grundstücksbereich zwischen der Fuge der straßenfacingen Baugrenze und der anliegenden Verkehrsfläche (vorgarten) außerhalb notwendiger Zugänge/Zufahrten/ und Fahrschleppwege zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Flächenbestattung mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Stein- oder Kunststoffmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.
 - 12.5. Einbauten sind in den Baugebieten Nr. 7-11 ausschließlich in Form von Schrittbrechen und begrünten Holz- oder Gitterzulen zulässig. Maschendraht- und Stabgitteranlagen dürfen für Einbautungen nur in Verbindung mit Schrittbrechen verwendet werden. Für Hecken sind einseitige Gehzulen (Umfriedung) in den Off- Bauzonen gem. Abstimmung v. 02.10.2022) vorhandene Flurstücksgränze, Flurstücksbezeichnung
 - 12.6. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNO)
 - 12.7. Generis des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (2) Teilbereich (§ 9 (7) BauNO)
 - II. KENNZEICHNUNGEN**
 - 7: Nummer des Baugebietes
 - 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (bei freier Schallschallschirm, Berechnungshöhe 5 m)
 - 2: Entfallende unterirdische Ver-/Entsorgungslinien; hier: Gas DN 150 (Umfriedung in den Off- Bauzonen gem. Abstimmung v. 02.10.2022)
 - 3: vorhandene Flurstücksgränze, Flurstücksbezeichnung
 - 4: Bemaßung
 - 5: unveränderliche Vorkernung gemeindeeigener Planungsüberlegungen zur Flächenordnung; für verkehrliche Zwecke (unabgestimmt mit Baustraßen § 105 und unterer Verkehrsbedingung)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.08.2020. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung am 13.01.2021 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich vom 29.01.2021 bis zum 11.02.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern. Dies wurde am 13.01.2021 öffentlich durch Auslegung sowie ergänzend im Internet bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2021 nach § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2021 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 11.01.2022 bis zum 11.02.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 9, 4 PlandS öffentlich ausliegen. Der öffentliche Auslegung wurde mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstzeit abgegeben werden können und dass nicht fruchtig abgegebene Stellungnahmen unbeschädigt bleiben können, am 12.12.2021 ersatzlich durch Auslegung sowie ergänzend im Internet bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis zum 19.04.2022 nach § 4 (3) BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Auslegung ist am 11.03.2022 ersatzlich durch Auslegung sowie ergänzend im Internet bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.2022 und ergänzt am 22.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fruchtig abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan (3. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan (3. Änderung) wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Der katastralmäßige Bestand am 08.02.2021 im Geltungsbereich des Planes wird als richtig dargestellt bezeichnet. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Bebauungsplanung (3. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan (3. Änderung) sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Auslegung am 13.01.2021 ersatzlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Erwiderningsklagen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung (3. Änderung) ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LbauO-M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 28.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lambrechtshagen vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet 'Am Kirchstieg' in Soverhagen, betreffend die Fläche zwischen der Neubaubau Am Feldrand und dem Pfliegenweg 'Kleine Freiheit', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Hinweise:
- Neben Gebäuden, Stellplätzen und Wegen sind auch wasserführende angelegte Aufschaltungen aus Bauprodukten wie z. B. Schotter, Splitt, Kies oder andere Störmaterialien, die gegenstandsrechtliche Zwecken dienen, als bauliche Anlagen i. S. v. § 2 (1) LbauO-M-V zu verstehen und bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (2) 4 BauNO zu berücksichtigen.
 - Zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Rücksichtnahmeverhältnisse i. S. v. § 906 BGB bei der Installation von Lüftungsmitteln und vergleichbarer Technik (LWP) wird die Einhaltung von Mindestabständen zu Nachbargrundstücken entsprechend dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz; 28.08.2013 / 24.03.2020) empfohlen.
 - Zur Vermeidung anspruchsvoller Vorhaben sind die Bauherrenmaßnahmen im Zeitraum Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Erschließungsarbeiten müssen unmittelbar nach dem 01.04. beginnen und unter Ausnutzung des Vergütungseffektes der laufenden Arbeiten kontinuierlich fortgeführt werden.
 - CEP-Maßnahme § 44 (5) Nr. 2 BNatSchG: Der planbedingte Verlust wiederkehrender genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudeverwandter Fledermaus- und Bruchvogelarten in dem abzubrechenden Gebäudebestand wird durch Errichtung eines wie folgt ausgestatteten Artenschutzums im Bereich der Schutzfläche ersetzt:
 - Nisthilfen für Rauchschnäbel
 - Nistkastenbrührlöhlen
 - Fledermauskästen mit Eignung als Sommerquartier (Wochenbau).
 - Aufbau eines neuen Standort mit neuen Aufhängemöglichkeiten und unter Berücksichtigung der Wind-/Witterungsexposition: Überwachung der Maßnahme durch eine Ökologische Baubegleitung Südlich des Planänderungsbereichs (3. Änderung) nördlich entlang der B105 als Errichtung eines 4 m hohen und 100 m langen Lärmschallschirms vorgesehen. Zusätzlich wird für den Abschnitt der B 105 zwischen dem Bsp Ampel am Ortsanfang eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h durch entsprechende verkehrsspezifische Anordnung angeordnet. Damit kann die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum gewährleistet werden. Ein Schallschallschirm gem. TF 11.1, 11.2 nach DIN 4109-2 für die Außenlärmschirme erfolgt in diesem Falle. Bei Bebauung vor einer der beiden o. g. Lärmschallschirmen ist der Schallschallschirm gem. TF 11.1 der maßgebliche Außenlämppegel abweichend von der Kennzeichnung in Teil A zu realisieren. Die DIN 4109 ist beim Bauamt im Amt Warnow-Steil, 18198 Kitzkow, Schulweg 1 a einsehbar.

Gemeinde Lambrechtshagen
Landkreis Rostock

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18
für das Gebiet 'Am Kirchstieg'
in Soverhagen, betreffend die Fläche zwischen der Neubaubau
Am Erntefeld/Am Feldrand und dem Pfliegenweg 'Kleine Freiheit'

SATZUNG

Überstichtmaß M 1 : 5000

Beurteilungsstand: 25.05.2022



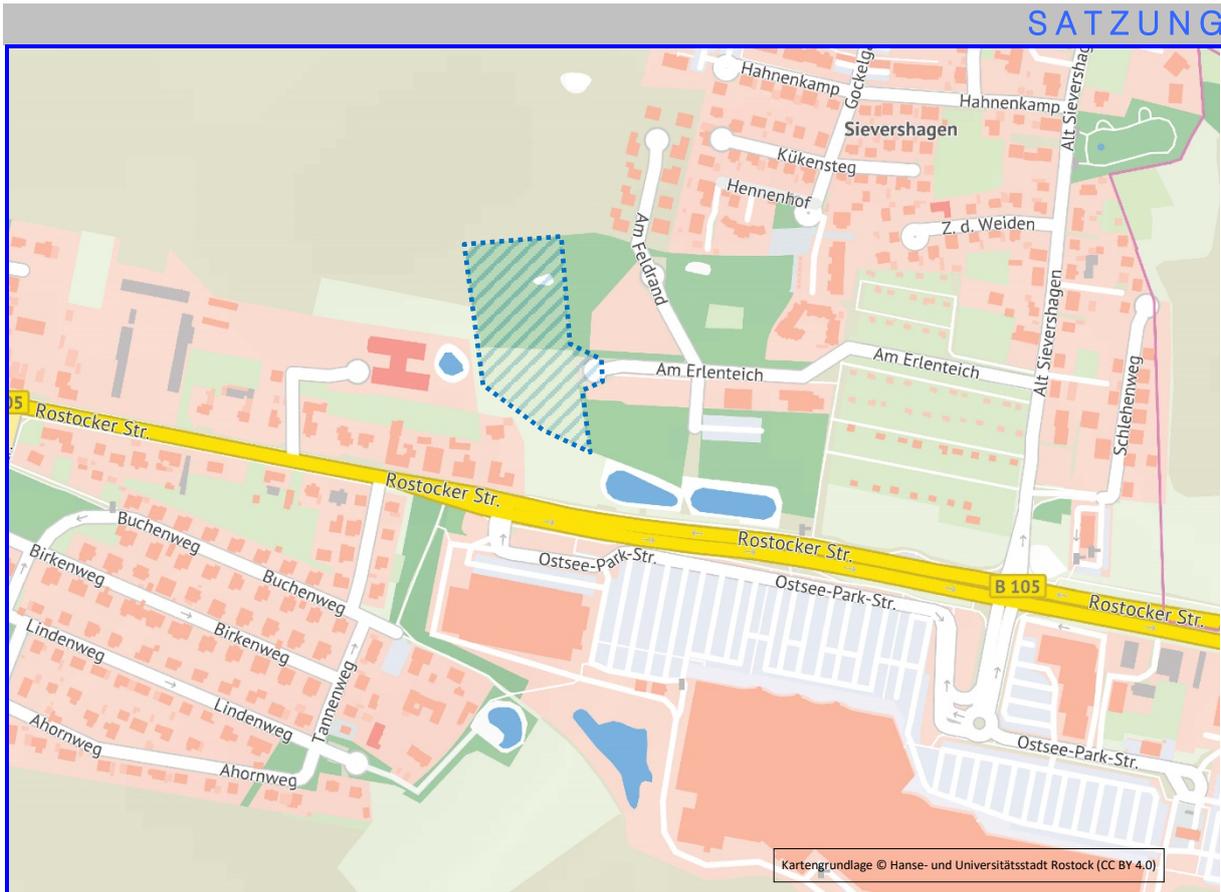
Lambrechtshagen, (Signiert) Kutschke
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNO)
- MAB DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauNO, § 16 BauNO)
- GRZ Grundflächenzahl (sh. Hinweis A, § 19 BauNO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 8 (2) LbauO-M-V)
- Höhe baulicher Nutzung
- OK 10,5 Gebäudeoberkante (Festhöhe) als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4A)
- TH 7,5 Traubhöhe als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4A)
- TH 6,0-7,5 Traubhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4A)
- BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGESTALTEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 22, 23 BauNO)
- offene Bauweise
- Baugrenze (sh. TF 2.2, 2.3) (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Verkehrflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Parkstände, öffentlich
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg
- Ein-/Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSER-BESEITIGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Vorzugsstandort Schmutzwasserpumpwerk (Abwechslung unter Berücksichtigung Immissionsschutz-, Betriebsgeräusch-, Geruchs- zulässig)

- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (6) BauGB)
- Zweckbestimmung
- Schutzgrün, öffentlich (Anstanzsch, sh. TF 6.4) (§ 9 (1) Nr. 15, (6) BauGB i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)
- Verbindungsgrün, öffentlich (erschl. Vorflutfreie Straßeneinrichtung) (§ 9 (15) BauGB)
- Hausgrün, privat (§ 9 (15) BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärm-schutz - sh. TF 11.1, 11.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNO)
- Generis des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (2) Teilbereich (§ 9 (7) BauNO)
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- 7: Nummer des Baugebietes
- 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (bei freier Schallschallschirm, Berechnungshöhe 5 m)
- 2: Entfallende unterirdische Ver-/Entsorgungslinien; hier: Gas DN 150 (Umfriedung in den Off- Bauzonen gem. Abstimmung v. 02.10.2022)
- 3: vorhandene Flurstücksgränze, Flurstücksbezeichnung
- 4: Bemaßung
- 5: unveränderliche Vorkernung gemeindeeigener Planungsüberlegungen zur Flächenordnung; für verkehrliche Zwecke (unabgestimmt mit Baustraßen § 105 und unterer Verkehrsbedingung)

SATZUNG



Begründung

ZUR

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Lambrechtshagen

Landkreis Rostock

für das Gebiet "Am Kirchstieg" in Sievershagen, betreffend die Fläche zwischen der Neubebauung 'Am Erlenteich'/'Am Feldrand' und dem Pflegeheim „Kleine Freiheit“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Lambrechtshagen,

Kutschke, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand	5
3. Grundzüge der Planung	5
4. Bauliche und sonstige Nutzung	6
4.1 Art der Nutzung:	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung:	6
4.3 Immissionsschutz:	7
5. Erschließung des Plangebietes	8
5.1 Verkehr:	8
5.2 Technische Infrastruktur:	9
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	12
7. Flächenbilanz	15
8. Umweltauswirkungen der 3. Änderung, Umweltbericht	16
8.1 Einleitung	16
8.2.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	14
8.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	14
8.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	14
8.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	15
8.1.5 Bewertungsmethodik	16
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Ableitung von Maßnahmen	19
8.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit	17
8.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild	19
8.2.3 Schutzgut Boden	21
8.2.4 Schutzgut Wasser	23
8.2.5 Schutzgut Klima, Klimawandelanpassung	24
8.2.6 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	25
8.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, Überwachung	28
8.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	28
8.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	29

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Der B-Plan Nr. 18 ist seit dem 08.04.2014 in der maßgeblichen Fassung der 1. Änderung rechtskräftig. Er ist auf die Zulassung von Mehrfamilienhäusern für altersgerechtes und Mehrgenerationenwohnen und zugeordnete Versorgungseinrichtungen (Ärztelhaus, Tagespflege) gerichtet. Mit der 2. Änderung wurde eine zusätzliche Fläche für Anwohner-Stellplätze zugelassen (Rechtskraft 04.02.2019).

Die bisher festgesetzten Baugebiete Nr. WR 1 – 6 sind vollständig stadttechnisch erschlossen und verkehrlich über die plangemäß ausgebauten Straße Am Erlenteich an die Straße Alt Sievershagen angeschlossen.

Mit dem B-Plan Nr. 18 nimmt die Gemeinde aktiv und unmittelbar Einfluss auf die Lösung eingetretener Entwicklungserfordernisse. Während die bisher im Plangebiet erschlossenen Wohnbauflächen zielgerichtet für die Errichtung altersgerechter Wohnungen und nachgeordneter Gemeinbedarfsinfrastruktur bestimmt war, soll im Rahmen der 3. Änderung mit einem abschließenden Bauabschnitt nunmehr ein Baulandpotenzial erschlossen werden, aus dem die Gemeinde in direkter Vergabe die Wohneigentumsbildung ihrer Einwohner unterstützen und fördern kann. Die Position der Gemeinde als Flächeneigentümerin soll hier genutzt werden, um bevorzugt Antragsteller mit beruflichem und sozialem Engagement für das örtliche Gemeinwesen zu berücksichtigen und so nachhaltig an die Gemeinde zu binden. Die Gemeinde hatte diese Entwicklung mit der Neufassung des FNP (Genehmigung 17.03.2014) vorbereitet und beabsichtigt nunmehr eine verbindliche planungsrechtliche Umsetzung.

Die bisher noch durch eine Kleingartensparte einschließlich Kleintierhaltung genutzte Fläche zwischen den Wohnbauflächen Am Erlenteich/Am Feldrain und dem Pflegeheim „Kleine Freiheit“ soll dazu durch eine Verlängerung der Gemeindestraße Am Erlenteich erschlossen und für eine Bebauung mit ca. 15-18 Einfamilienhäusern vorbereitet werden.

Dabei soll auch eine geringfügige Lageabweichung der Wendeanlage Am Erlenteich von dem ursprünglichen B-Plan berichtigt werden. Die Abweichung ist grundsätzlich zwar mit den Anforderungen des § 125 BauGB an die Erschließungsanlagen vereinbar, die planungsrechtliche Abgrenzung der Verkehrsfläche im B-Plan soll jedoch aus Gründen der Rechtsklarheit mit dieser Änderung an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden.

Als weiteres Planungsziel wurde die Trassierung einer Fuß-/Radwegeverbindung zwischen dem Baugebiet ‚Steinfulgen/Hahnenkamp‘ und der B105 in das laufende Änderungsverfahren aufgenommen. Unter Berücksichtigung einer Anwohnerinitiative, der sich ca.400 Einwohner der Gemeinde angeschlossen haben, soll über das Gebiet des B-Plans Nr. 18 eine sichere Wegeverbindung abseits der stark befahrenen und für den Fuß-/Radverkehr z.T. beengten Gemeindestraße Alt Sievershagen planerisch vorbereitet werden.

Rechtsgrundlagen:

Die Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.4.2022 (BGBl. I S. 674);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

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. Als informelle Planungsgrundlagen sind zusätzlich auch die RREP-Fortschreibung v. 17.12.2019 zum Kap. 3.1.2 (SUR) und die Erste Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens v. 06.07.2018 zum Kapitel Wohnentwicklung beachtlich, die bisher nicht rechtsverbindlich bzw. vertragswirksam geworden sind.

Nach dem LEP (Kap. 3.2, Z 3.3.3 (1)) und dem RREP (Kap. 3.2, Z 3.1.2 (1)) nimmt die Gemeinde keine zentralörtlichen Funktionen wahr und ist dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet. Im Ergebnis interkommunaler Abstimmungen ist gem. RREP (Z 3.1.2 (3)) eine Entwicklung von Wohnbaufläche über den kommunalen Eigenbedarf hinaus zulässig. Ein entsprechendes Abstimmungsergebnis liegt für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 mit der o.g. Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vor.

Der Eigenbedarf wird gem. RREP (Z 4.1 (2)) mit einer Zunahme des Wohnungsbestandes um max. 3% begrenzt. Eine nachvollziehbare Abgrenzung der Bestandsentwicklung zwischen Wanderungsgewinnen und der natürlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und insoweit eine Bilanzierung von Eigenbedarfsanteilen ist praktisch nicht möglich. Jedoch ist diese Kontingentierung unter Berücksichtigung des bis 2021 veranschlagten Planungszeitraums des RREP zumindest zeitlich „aufgebraucht“ und soll nach der (zzt. unverbindlichen) RREP-Fortschreibung v. 17.12.2019 für die Gemeinden im SUR Rostock nicht mehr angewendet werden. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Dynamik im SUR hatte die Gemeinde dabei nur eingeschränkte Möglichkeiten die Vergabe von Baugrundstücken gezielt nach Eigenbedarfs- und Zuwanderungsnachfragen zu ordnen. Vorliegend versetzen die Position als Flächeneigentümerin und die in Eigenregie beabsichtigte Plangebietserschließung die Gemeinde allerdings in die Lage, die mit diesem Planänderungsverfahren entstehenden Baugrundstücke zielgerichtet an bisherige Einwohner der Gemeinde (insbes. Einwohner und Rückkehrende im haushaltsbildenden Alter) und an solche Bewerber zu vergeben, die Verantwortung für das Gemeindeleben übernehmen. Diese Kriterien bilden die Grundlage für Entscheidungen der Gemeindegremien über die Vergabe von Grundstücken aus dem Plangebiet. Entsprechende Bedarfsanmeldungen liegen der Gemeinde bereits längerfristig vor. Die Prüfung der Gemeinde hierzu ergab, dass Umnutzungspotenziale bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen weitestgehend „aufgebraucht“ sind und eine wirksame Bedarfsvorsorge insoweit nur durch Nutzbarmachung anderer Flächen möglich ist, die im Eigentum der Gemeinde stehen.

Flächennutzungsplan:

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan 2013 (wirksam seit 09.04.2014) stellt für das B-Plangebiet die Wohnbaufläche W 6 dar. Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 wird insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Sonstige Planungen der Gemeinde:

Bei der Erschließungsplanung aus 2014 für den bereits realisierten Bauabschnitt (WA 1 – 5) wurde die westliche Baugebietserweiterung (3. B-Planänderung / WA 7 – 11) hinsichtlich der Regenwasserableitung mit einer Drosselabflussspende $Q_{ab} = 5 \text{ l/s}$ berücksichtigt und wurde Bestandteil der Einleitgenehmigung über das Rückhaltebecken nördlich der B 105 in das Vorflutgewässer 2/4 R und weiter in die Rotbäk.

Der Querschnitt der bestehenden Vorflutleitung (Gewässer II. Ordnung 2/4 R), die unterhalb des Rückhaltebeckens nördlich der B 105 anschließt, erweist sich im Bereich des Parkplatzes ‚Ostseepark‘ mit DN 500 nicht ausreichend leistungsfähig (unterdimensioniert). Die Gemeinde Lambrechtshagen und der Wasser- und Bodenverband Hellbach – Conventer Niederung planen zzt., den Querschnitt in diesem Abschnitt zu vergrößern.

2. Geltungsbereich, Bestand

Im B-Plangebiet Nr. 18 sind die Erschließungsanlagen und die Grünanlagen nach den bisher rechtsgültigen Festsetzungen plangemäß hergestellt und von der Gemeinde abgenommen. Mit Ausnahme des Baugebietes WR 4 ist die bisher im Plangebiet zugelassene Bebauung vollzogen.

Der von der 3. Planänderung betroffene Teilbereich ist bisher als Grünfläche für Dauerkleingärten festgesetzt und wird auf der nördlichen Teilfläche noch entsprechend dieser Festsetzung einschließlich der hier zugelassenen Kleintierhaltung genutzt (Sparte „Am Heydenholt“). Am äußeren Siedlungsrand, am Übergang zur freien Feldflur ist im Änderungsbereich insoweit auch ein Gebäudebestand zu berücksichtigen, der bisher den vg. kleingärtnerischen bzw. Freizeit Zwecken diente.

Der südliche Teil (ca. 45 %) des Änderungsbereichs wird von einer Nutzungsbrache ehemaliger Kleingärten gebildet. Die Kleingartenparzellen wurden hier 2016 aufgegeben; aufstehende Bebauungen / Bepflanzungen wurden in diesem Zusammenhang vollständig beseitigt. Dieser Bereich wird z.T. als temporäres Erdstofflager genutzt und stellt sich darüber hinaus als Ruderalfläche mit einer Hochstaudenflur dar.

Im nördlichen Teilbereich des Änderungsgebietes sind noch 10 Kleingartenparzellen vorhanden, die durch eine vergleichsweise dichte Bebauung mit Gartenlauben und Schuppen sowie mit Volieren und weiteren Anlagen für die Kleintierhaltung gekennzeichnet sind. Die durchschnittliche Grundfläche beträgt ca. 78 m² je Parzelle. In der Anlage wurden insgesamt 26 Obstbäume (StU 0,3 – 0,9 m). 1 Fichte (StU 0,8 m, 8 Pappeln (StU 0,9 – 2,2 m) sowie 4 Walnussbäume (StU 0,4 – 1,3 m) kartiert. Ein Walnußbaum (StU 1,3 m, Kronen-Ø 4 m) an der nordwestlichen Plangebietsecke ist nach § 18 NatSchAG M-V geschützt, alle anderen Bäume sind ohne Schutzstatus. Die verbliebenen Parzellen sind beidseitig eines Mittelweges angeordnet, der provisorisch an die Gemeindestraße Am Erlenteich angeschlossen ist. Sie werden zweckentsprechend gärtnerisch bewirtschaftet. Innerhalb der nordöstlichen Kleingartenparzelle befindet sich ein Kleingewässer mit einem an der Westseite unterbrochenen Gehölzsaum, das z.T. für die Kleintierhaltung mitgenutzt wird. Das Gewässer ist im B-Plan Nr. 18 nachrichtlich als Schutzobjekt des Naturschutzrechts festgesetzt – jedoch ohne nähere Konkretisierung des Schutzzwecks und der Ermächtigungsgrundlage. Es ist außerdem als Fläche für Naturschutzmaßnahmen – ebenfalls ohne konkrete Maßnahmevorschriften – vorgesehen. Im Änderungsbereich sind insoweit keine planungsrechtlichen Bindungen aufgrund von Festsetzungen des B-Plans Nr. 18 in seinen bisherigen Fassungen zu beachten.

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut und von Bau- und Verkehrsflächen umgeben (Am Feldrand 1, Am Erlenteich 4a, 6, Rostocker Str. 1a, Heydenholt 1). Er ist insoweit integraler Bestandteil des Siedlungszusammenhanges von Sievershagen und erfüllt die Anforderungen zum Bodenschutz und zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a (2) BauGB). Obwohl die angrenzenden Flächen mit Ackerzahlen von 48 (nördlich) bzw. 54 (westlich) bzw. Grünlandzahlen von 48 (östlich des Plangebietes) auf vergleichsweise hochwertige Böden im Plangebiet hindeuten, ist die Planänderung mit der planungsrechtlichen Bodenschutzklausel vereinbar, weil weder Wohnbauflächen noch Landwirtschafts- oder Waldflächen überplant werden sondern das Plangebiet eine langjährige kleingärtnerische Nutzungshistorie hat.

Von der Planänderung gehen keine Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Netzes ‚Natura 2000‘ aus.

3. Grundzüge der Planung

Die 3. Änderung berührt Grundzüge der bisherigen Planung. Der Änderungsbereich war bisher als Grünfläche für Dauerkleingärten festgesetzt – im nördl. Teilbereich unter Berücksichtigung von im Bestand geschützten Kleintierhaltungen. Diese Nutzung wird mit der 3. Planänderung aufgegeben und in eine kleinteilig offene Einfamilienhausbebauung überführt. Die Erschließung der Siedlung berücksichtigt die Randlage im Ortsgefüge und hält öffentliche Korridore mit Zugang zur Feldflur frei. Ein bereits nach der bisherigen Planung zu erhaltendes Kleingewässer wird dabei weiterhin planerisch gesichert; jedoch entfällt mangels entsprechender Merkmale die nachrichtliche Übernahme als geschütztes Biotop i.S.v. § 20 NatSchAG. Der geplante Fuß-/Radweg ist als planübergreifende Wegeverbindung von örtlicher Bedeutung und insoweit ebenfalls als planerischer Grundzug anzusehen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der Nutzung:

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt (WA 7 – 11). Die Zulässigkeitsregeln der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans – mit Ausnahme der durch Textfestsetzungen in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (einschl. Ferienwohnungen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe, und Tankstellen, die jwls. nach § 4 (2, 3) BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten vorgesehen sind, werden gem. Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1A nicht zugelassen.

Die Erweiterungsfläche soll vorrangig der Bereitstellung von Wohngrundstücken dienen. Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland und die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Angesichts der geringen Gebietsgröße soll die Gefahr unerwünschter Störwirkungen oder einer Überfrachtung mit gebietsfremden, ggf. publikums- bzw. störintensiven Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Überlegung ist auch begründet durch das bestehende Missverhältnis zwischen einem erheblichen Nachfrageüberhang und dem regionalplanerisch begrenzten Entwicklungsspielraum für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken. Die Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten bezieht sich nicht auf Nutzungen, die im dörflichen Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können (z.B. Büros/Praxen für Freiberufler, Physiotherapeuten o.ä., Friseursalon, Kindertagespflege) und die keine besonderen Anforderungen an die öffentlichen / Infrastrukturanlagen stellen.

Die bisherigen Wendeanlage (öff. Verkehrsfläche), die aufgrund der Planänderung entbehrlich wird (vgl. Pkt. 5.2), wird tlw. als Baugebiet WA 8 festgesetzt. Die hier befindlichen Anschlusschächte für Schmutz- und Regenwasser sind im Zuge der Plangebietserschließung entsprechend zu versetzen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe und Oberkante sowie zulässige Vollgeschoßzahl) geregelt.

Grundflächenzahl: Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurde von einer Größe der künftigen Baugrundstücke von Ø ca. 650 m² (mind. 500 m²) für Einzelhäuser bzw. ca. 350 m² für Doppelhäuser ausgegangen. Die GRZ wird darauf aufbauend mit 0,3 in den Baugebieten WA 8 – 11 so festgesetzt, so dass unter dieser Voraussetzung auf einem typischen Einzelhaus-Baugrundstück jeweils Gebäudegrundflächen von ca. 150 - 190 m² bzw. bei einem Doppelhausgrundstück - Gebäudegrundflächen von 100 – 140 m² realisierbar sind. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen werden insoweit in den Gebieten WA 8 – 11 eingeschränkt. Dies entspricht der Intention, eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der Struktur der nordöstlich und südwestlich angrenzenden Siedlungsflächen von Sievershagen durchzusetzen. In dem Baugebiet WA 7 wird mit GRZ 0,4 eine erhöhte Dichte zugelassen, um hier eine Option für die Errichtung einer kleinen Reihenanlage zu eröffnen. Unter dem Aspekt einer flächensparenden Bauweise können hier Reihenhäuser mit ca. 70 .. 80 m² Grundfläche errichtet werden (in Abhängigkeit von der Breite der Reihenhausegmente).

Die nach § 19 (4) S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke wird im Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Bauhöhe: Bei der Festsetzung der Bauhöhe lässt die Gemeinde für den Änderungsbereich eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu. Die Zielstellung liegt darin, einen Übergang von den in der östlichen Nachbarschaft zugelassenen Mehrfamilienhäusern zu den typischen Siedlungshäusern im Nordosten (Hahnenkamp) und Südwesten (Heydenholt) herzustellen. In dem Bereich, der an die 3-geschossigen

Mehrfamilienhäuser anschließt (WA 7, 8) werden dazu moderne Gebäudeformen des Typs „Stadtvilla“ bzw. im WA 7 ggf. auch entspr. Reihenhaustypen vorgesehen. Dies wird durch Festsetzung einer Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß im Bereich zwischen 6,0 bis 7,5 m und einer Bauoberkante (Firsthöhe) von max. 10,5 m im Änderungsplan normiert. Weil der nordwestliche Teilbereich (WA 9 - 11) einen untergeordneten Einfluss auf das Ortsbild hat, werden hier weiterreichende Baufreiheiten erlaubt. Die Traufhöhe wird hier deshalb nur als Höchstmaß mit max. 7,5 m festgesetzt und die Oberkante (Firsthöhe) ebenfalls mit max. 10,5 m zugelassen. Damit können hier typische Siedlungshäuser unterschiedlicher Bauformen entstehen – neben Gebäudeformen des Typs „Stadtvilla“ auch solche mit steilen Dächern unterschiedlicher Neigung oder auch bungalowartige Wohnhäuser mit flach geneigten oder Flachdächern.

Ebenso wie im Ursprungsplan sind die Bauhöhenfestsetzungen auf die Höhenlage der Straße im Anschlusspunkt an das Baugrundstück zu beziehen (vgl. TF 1.4 des Ursprungsplans). Dies wird in der Textfestsetzung 1.4A geregelt. Zur Vermeidung von unbeabsichtigten Interpretationsschwierigkeiten auf der Ebene des Bauantrags wird dazu klargestellt, dass die Höhe des Anschlusspunktes im Bereich der im Bauantrag (Lageplan) festzulegenden Grundstückszufahrt unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu bestimmen ist. Angesichts der ebenen Geländetopographie ist dabei ohne Bedeutung, wenn eine „Toleranz“ im Bereich bis ca. 10 ..15 cm in Abhängigkeit von einer gewissen Querneigung der Zufahrt zugunsten des Bauvorhabens ausgenutzt wird.

4.3 Immissionsschutz:

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße B 105 unmittelbar vor dem Ortseingang Sievershagen. Die Verkehrsgeräusche der B 105 wirken auf die geplante Wohnnutzung ein. Der Schutzanspruch der mit der Planänderung zugelassene Wohnnutzung ist planungsrechtlich oder durch sonstige Regelungen (ggf. außerhalb des B-Plans) sicherzustellen, um die Vollzugsfähigkeit des B-Plans zu gewährleisten. Als Beurteilungsmaßstab dienen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts). Diese stellen keine Grenzwerte dar, sind aber als sachverständige Konkretisierung der planerisch zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen anzusehen und insoweit abwägungserheblich. Die Orientierungswerte beziehen sich auf den Freiraum. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung am Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die planerische Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes und insoweit dazu führen, dass im Plangebiet geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Außenwohnbereiche verbleiben. In diesem Falle müssen gesunde Wohnbedingungen durch passive Schallschutzmaßnahmen zu mindestens für die Innenräume gewährleistet werden. Die diesbezüglichen Anforderungen an den passiven Schallschutz werden mit einem zu gewährleistenden Schalldämmmaß für die Außenbauteile in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel auf der Grundlage der DIN 4109-2 definiert.

Die Berechnungen für den Planänderungsbereich¹ ergaben prognostische Beurteilungspegel am Tage zwischen 51 und 57 dB(A) und in der Nacht zwischen 43 und 50 dB(A). Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 / 5 dB(A) (tags/nachts) ist deshalb zu erwarten und planerisch zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (Tag / Nacht 60 / 50 dB(A)) werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Nach der Rechtsprechung markieren die Orientierungswerte für Mischgebiete die obere Zumutbarkeitsgrenze für gesunde Wohnverhältnisse. Der Planänderungsbereich ist insoweit für Wohnzwecke grundsätzlich geeignet. Im Rahmen der örtlichen Lärmminimierungsplanung wurde für den Abschnitt der B105 zwischen den beiden Ampeln am Ortseingang mit der Verkehrsbehörde eine Begrenzung der zul. Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h abgestimmt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ist eine Reduzierung des Emissionspegels dieses Straßenabschnitts um 3 dB(A) und der Beurteilungspegel im Plangebiet um 2 dB(A) zu erwarten.

¹ Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 18, 3. Änderung, Lärmschutz Seeburg, 05/2021

Zur Minderung der Geräuschimmissionen wurde die Wirkung von Lärmschutzwällen mit einer Länge von 105 m unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 105 für unterschiedliche Wallhöhen (4 m, 5 m und 6 m) untersucht. Mit dieser Maßnahme kann eine Verminderung des Beurteilungspegels im Planbereich um bis zu 3 dB(A) erreicht werden. Ein 4 m hoher Wall erweist sich dabei als optimal bzw. ausreichend. Insbesondere für den kritischen Nachtwert bewirkt ein höherer Wall keine zusätzliche Verminderung des Beurteilungspegel mehr.

Mit einem 4 m hohen und 105 m langen Wall südlich des Plangebietes und nördlich entlang der B105 wird die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum gewährleistet. Im Nachtzeitraum verbleibt für das Baugebiet WA 7 eine Orientierungswertüberschreitung bis 2 dB(A). Die Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes (45 dB(A)) ist für das Baugebiet WA 7 nur mit dem beschriebenen Wall und der beabsichtigten verkehrsrechtlichen Anordnung einer zul. Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h auf der B 105 erreichbar.

Die Errichtung des Walls wird durch die Gemeinde im Rahmen der Plangebietserschließung gewährleistet. Die erforderliche Fläche ist im Eigentum der Gemeinde und ohne Nutzungsrechte Dritter. Sie steht insoweit für die Maßnahme zur Verfügung. Die Umsetzung der Geschwindigkeitsbegrenzung liegt in der Zuständigkeit der Verkehrsbehörde des Landkreises Rostock.

Zur planungsrechtlichen Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und insoweit zur Gewährleistung der Umsetzungsfähigkeit des B-Plans werden die Bereiche des Plangebietes mit Orientierungswertüberschreitungen als Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zeichnerisch festgesetzt, die Lärmpegelbereiche, die sich unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung (ohne Wall, ohne Geschwindigkeitsbegrenzung) ergeben, entsprechend DIN 4109-2 gekennzeichnet und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude textlich festgesetzt (TF 11.1, 11.2). Mit der Realisierung des vorgesehenen Lärmschutzwalls und der beabsichtigte Geschwindigkeitsreduzierung vermindert sich der Beurteilungspegel und entsprechend auch die Zuordnung zu Lärmpegelbereichen (veränderter maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2). Damit reduzieren sich die Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile bzw. erübrigt sich ein Schallschutznachweis gem. TF 11.1 gänzlich (sh. Hinweis E). Das Lärmschutzkonzept der 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 ist damit unabhängig von der Umsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung aufgebaut, die außerhalb der Entscheidungskompetenz liegt.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Für die verkehrliche und stadttechnische Erschließung der Baugebiete WA 7 – 11 wird ein 7,80 m breiter Korridor als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Fläche ist ausreichend zur Unterbringung eines Regelquerschnitts mit einer 5,0 m breiten Fahrbahn und einem 1,8 m breiten Gehweg und beidseitigen 0,5 m breiten Bankettstreifen. Sie genügt damit den verkehrlichen Anforderungen an die Wohngebietserschließung und den Regelanforderungen gem. RAS 06, Pkt. 4.3., Bild 17 / 4.7, Bild 20. Die Verkehrsfläche wird als Stichstraße geplant und deshalb am Kopfe mit einer Flächenaufweitung festgesetzt, in der ein einseitiger Wendehammer gem. RAS 06, Bild 57 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug untergebracht werden kann (R = 6 m). Die Funktion der bisherigen Wendeanlage am westl. Ende der Gemeindestraße Am Erlenteich wird damit entbehrlich. Auf der für den Fußgänger- und Kfz-Verkehr nicht mehr benötigten Fläche werden künftig öff. Parkstände vorgesehen.

Für eine Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit und eine Entlastung der Kreuzung B105/Alt Sievershagen erwägt die Gemeinde die Herstellung einer direkten Anbindung der Gemeindestraße Am Erlenteich an die B 105. Die Planungsabsicht ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Jedoch werden entsprechende Flächen reserviert und konkurrierende Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich unterbunden. Die Kennzeichnung eines entsprechenden Freihaltekorridors im B-Plan entfaltet keine verkehrsplanerischen Bindungswirkungen für den Baulastträger der übergeordneten B105. Das Straßenbauamt hat hierzu im Verfahren der 3. Änderung des B-Plans klargestellt, dass einem direkten Anschluss der Gemeindestraße an die freie Strecke der B105 nicht zugestimmt würde. Die Kennzeichnung des Freihaltekorridors

ist insoweit als einseitige Planungsvorsorgemaßnahme der Gemeinde Lambrechtshagen zu verstehen und entspricht insoweit der gemeindlichen Planungshoheit.

Die Festsetzung eines Fuß-/Radweges mit Anbindung an die Fuß-/und Radverkehrsanlagen im nördlichen Straßenseitenraum der B105 dient der Herstellung einer sicheren Wegeverbindung von den Baugebieten Hahnenkamp und Steinfulgen zur B105, die abseits der stark befahrenen Gemeindestraße Alt Sievershagen mit z.T. beengten Verhältnissen für Fußgänger und Radfahrer liegt. Die Gemeinde reagiert mit der Festsetzung dieser öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Initiative der Sievershäger Einwohner. Die Einbindung in die Verkehrsanlagen an der B105 ist in Höhe der Lichtsignalanlage vorgesehen. Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des übergeordneten Kfz-Verkehrs auf der B105 sind insoweit nicht zu erwarten. Die Gemeinde erhofft sich jedoch ein Verminderung von Gefährdungspotenzialen auf der Straße Alt Sievershagen und einen Gewinn an Verkehrssicherheit für die Fußgänger und Radfahrer des Ortes. Mit dem Fuß-/Radweg wird eine Fläche überplant, die bisher als Grünfläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt festgesetzt war. Das dadurch verursachte planerische Defizit gegenüber bisher auf dieser Fläche geplanten/prognostizierten ökologischen Funktionen wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu dieser Planänderung eingestellt.

Der geplante Geh- und Radweg führt an die B 105 im Abschnitt 410 heran und soll an den Radweg, der parallel zur B 105 verläuft, anschließen. Die Bundesstraße befindet sich in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Straßenbauamt Stralsund (SBA) verwaltet. Das SBA hat dem Weg m. Schr. v. 28.04.2022 mit Hinweisen für die weiterführende Planung zugestimmt. Danach ist der geplante Geh- und Radweg so auf den viel befahrenen Radweg entlang der B105 zu führen, dass die Sichtweiten eingehalten werden und das Konfliktpotenzial minimiert wird. Er ist so zu gestalten, dass eine Befahrung durch Kfz ausgeschlossen wird. Für den Anschluss des Weges aus dem Plangebiet an den vorhandenen straßenbegleitenden Radweg der B 105 sind dem SBA prüffähige Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen. Im Querungsbereich der Gemeindestraße Am Erlenteich sind außerdem Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen (sh. Pkt. 6).

5.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung (TW, LW) Abwasserableitung (SW, RW):

Für die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sowie die Niederschlagswasserableitung der Baugebiete WA 7 – 11 wird an die bestehenden Erschließungssysteme in der Straße am Erlenteich angeschlossen. Im unterirdischen Bauraum der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechende Anlagen neu zu verlegen. Dabei sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH als zukünftigem Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe der erforderlichen abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen ist zwischen dem WWAV, der Nordwasser GmbH und der Gemeinde Lambrechtshagen vertraglich zu regeln. Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsanlagen in eigenem Namen herzustellen; die Hinzuziehung eines Erschließungsträgers ist zzt. nicht beabsichtigt.

Aufgrund der tlw. Überplanung der bisherigen Wendeanlage Am Erlenteich sind die beiden hier befindlichen Anschlusschächte für Schmutz- und Regenwasser im Zuge der Plangebietserschließung in den verbleibenden öff. Bereich unter Berücksichtigung bestehender Anschlüsse zu versetzen. 2 seitlich zufließende RW-Einleitungen sind neu einzubinden.

Die Ableitung des Oberflächenwasserabflusses von den Baugebieten WA 7 – 11 und der festgesetzten Straßenverlängerung ist über das bestehende Regenrückhaltebecken des WWAV nördlich der B 105 vorgesehen. Dafür wurde in der Planung 2014 mit einer Drosselabflussspende von ursprünglich $Q_{ab} = 5 \text{ l/s}$ entsprechende hydraulische Leistungsfähigkeitsreserven berücksichtigt, die auch Bestandteil der erteilten Einleitgenehmigung in die anschließende Vorflut (Gew. II.O., Gr. 2/4 R, DN 500) wurden. Inhaber des Wasserrechts ist der WWAV. Demzufolge sind für die Nutzung des bestehenden Regenwassernetzes und für die notwendigen Einleitungen aus dem Änderungsbereich (WA 7 – 11, Straßenverlängerung) die Vorgaben des WWAV in der weiterführenden Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Eine aktuelle hydraulische

Berechnung zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Planänderungsbereich² zeigt nach Abgleich mit den Berechnungen zur Erschließungsplanung aus dem Jahr 2014 für den B-Plan 18, dass an dem vorgehaltenen Übergabeschacht (R05) tatsächlich 15 l/s in den RW-Kanal DN 300 eingeleitet werden können, weil in der Planung aus 2014 zusätzlich auch eine Baugebietserweiterung südlich des Baufeldes 4 mit einem Abfluss von 20 l/s hydraulisch berücksichtigt war, die inzwischen dauerhaft Teil einer Biotopverbundfläche und insoweit für die wasserwirtschaftliche Planung gegenstandslos geworden ist. Die Vollzugsfähigkeit der Planänderung ist insoweit hinreichend gewährleistet.

Die vakante Einleitmenge steht für den Planänderungsbereich zur Verfügung und ist über das bestehende Wasserrecht am Auslauf des RRB in den verrohrten Graben 2/4 R abgesichert. Auf das gleichzeitig bekannte Erfordernis einer Querschnittsvergrößerung des Vorfluters im Bereich des Parkplatzes Ostseepark wird dabei hingewiesen (sh. Pkt. 1 / Planungen der Gemeinde).

Zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses auf die genannte Abflussspende (15 l/s) ist eine Rückhaltung des gesammelten Regenwassers im Plangebiet (Änderungsbereich) erforderlich. Dies soll in der Erschließungsplanung zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 über unterirdisch über einen Staukanal gelöst werden. Nach vorläufiger Berechnung ist hierfür eine Dimension von 2 x DN800 über die Gesamtlänge des neuen Straßenzuges zu berücksichtigen².

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den (zu verlegenden) Schmutzwasserschacht S06. Eine entsprechende Dimensionierung der bestehenden Anlagen in der Gemeindestraße Am Erlenteich wurde im Rahmen der Erschließungsplanung 1. Änderung B-Plan Nr. 18 - Hydraulische Berechnung, Ausführungsplanung (aib Bauplanung Nord GmbH, 05.2015) berücksichtigt. Da der bestehende Schmutzwassersammler DN 200 PVC in der Straße „Am Erlenteich“ relativ flach verlegt wurde, ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen, ob dort ein Anschluss im Freigefälle erfolgen kann. Sollte dies höhenmäßig nicht möglich sein, ist ein Abwasserpumpwerk vorzusehen. Zur unterirdischen Unterbringung eines Pumpwerks steht grundsätzlich der gesamte öff. Bauraum zur Verfügung; auch eine Nutzung der als WA-Gebiet festgesetzten Flächen ist gem. § 14 (2) BauNVO zulässig. Um unter dem Aspekt der Minimierung von Lärm- und Geruchsbelästigungen einen Standort für das Abwasserpumpwerk in ausreichendem Abstand von der Wohnbebauung verbindlich zu reservieren und für benachbarte Bauherren über den B-Plan eine Information zu vermitteln, erfolgt eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB. Sollte sich aus der nachfolgenden technischen Planung ein abweichender Standort ergeben, können sonstige Flächen des öff. Bauraums oder auch der als WA-Gebiet festgesetzten Flächen hierfür genutzt werden, soweit ein angemessener Abstand zu Wohnnutzungen gewährleistet ist.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Die LöWa-Bereitstellung ist über Hydranten aus dem Trinkwassernetz vorgesehen. Dies ist durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Nordwasser GmbH und der Gemeinde abzusichern. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02 ergibt sich nach der für die Baugebiete WA 7 - 11 festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Damit wird der Grundschutz für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen gewährleistet. Sofern individuell eine weiche Bedachung bevorzugt wird, ist die damit verbundene erhöhte Löschwasserbereitstellung im Bauantrag nachzuweisen. Soweit die für den Grundschutz empfohlene Löschwassermenge von 48 m³/h nicht oder nicht vollständig aus dem TW-Netz bereitgestellt werden kann, ist die Differenz über den Einbau unterirdischer LöWa-Reservoirs vorzuhalten.

Die TW-Leitung Am Erlenteich führt bis zu dem Fb-Hydrant in Höhe der Einmündung Am Feldrand die benötigte Löschwassermenge mit (48 m³/h). Die TW-Stichleitung weiter in westl. Richtung (Am Erlenteich) führt zzt. kein LöWa mit; eine Ertüchtigung auf Fc (24 m³/h) ist im Rahmen der Erschließungsplanung im Benehmen mit der Nordwasser GmbH zu prüfen. Als weitere leitungsgebundene Löschwasserkapazitäten kommen die Az-Leitung, die um das Rückhaltebecken führt, mit einem weiteren Fb-Hydranten und ein Fc-Hydrant in Höhe des Wohnhauses Am Feldrand 1 in Betracht. Da deren Löschbereich (150 m) das

² aib-Bauplanung Nord GmbH, 09.12.2021

Plangebiet nicht vollständig abdeckt, wäre eine Leitungsheranführung oder alternativ eine Zisternenlösung für die defizitäre Löschwassermenge zu prüfen. D.h. bei einer entsprech. Vereinbarung mit Nordwasser über die Bereitstellung von 24m³/h müsste die Erschließungsplanung ggf. eine 50 m³ LöWa-Zisterne berücksichtigen.

Wasserrechtliche Hinweise zur Plandurchführung:

- Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gem. § 49 (1) WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.
- Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.
- Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Energie:

Die Strom- und Gas-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (E.Dis, HanseGas) gewährleistet; die bestehenden Versorgungsanlagen sind entsprechend zu erweitern. Am Südrand des Planänderungsbereichs ist eine Niederdruck-Gasleitung DN 150 ST betroffen, die entsprechend Abstimmung mit der HanseGas GmbH im Zuge der Erschließung in den öffentlichen Bauraum durch den Betreiber umverlegt wird (sh. Kennzeichnung Planzeichnung).

Für den Anschluss des Plangebietes an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen), DIN 18920 (Schutz von Bäumen) im Straßenrandbereich bereitzustellen; Anlagen der Gas- und Eit-Versorgung (Verteilerschränke o.ä.) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig.

Auf der Ebene der Erschließungsplanung ist diesbezüglich eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und der E.Dis AG, Regionalbereich M-V bezüglich der Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie und der Vorbereitung des Netzanschlusses neuer Gebäude bzw. mit der Stadtwerke Rostock AG bzgl. einer gasseitigen Versorgung der Baugebiete WA 7 – 11 herbeizuführen. Die Plangebietsererschließung wird in Eigenregie der Gemeinde ohne Hinzuziehung eines Erschließungsträgers beabsichtigt.

Hinsichtlich der Gebäudeenergieversorgung ist klarzustellen, dass die vg. Energiequellen allein nicht ausreichen, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erfüllen. Denn auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetischen Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im/am Gebäude nachzuweisen.

Abfallwirtschaft:

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Die Müllentsorgung erfolgt über die festgesetzten Planstraßen / -wege. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch 5enaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Bausgeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweistführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über

Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichten Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch nicht erschlossen. Im Zuge der Plangebietserschließung ist ein Neuaufbau des örtlichen TK-Netzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 6 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

In Abhängigkeit davon wird alternativ empfohlen, in der neu anzulegenden Straße eigene Leerrohre zu verlegen (Verpflichtung nach § 77i (7) DigiNetz-Gesetz), die dann beim Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen TK-Netzbetreiber verkauft werden können. Die Errichtung und Überlassung solcher ‚passiver Netzinfrastrukturen‘ regelt das DigiNetz-Gesetz.

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

Grünordnung:

Das zzt. für die Kleintierhaltung genutzte Kleingewässer wird mit einem ca. 10 m breiten Randstreifen als Schutzgrünfläche für Artenschutz Zwecke vorgesehen. Nach der Artenschutzprüfungen zur 3. Änderung des B-Plans ist davon auszugehen, dass der Teich trotz der Entenhaltung potenziell auch Laichgewässerfunktion für verschiedene Amphibienarten übernimmt. Er wird deshalb erhalten.

Angesichts der Randlage des Plangebietes zum freien Landschaftsraum sollen Zugänge zur Feldflur für die Allgemeinheit erhalten bleiben und im Bedarfsfalle auch für landwirtschaftliche Zwecke verfügbar bleiben. Dazu werden entsprechend 2 Korridore mit Anschluss an die festgesetzte Erschließungsstraße als öffentliche Grünfläche () festgesetzt. Eine weitere Verbindungsgrün-Festsetzung dient der Planungsvorsorge und soll eine spätere Entscheidung über eine Verkehrsanbindung an die B 105 ermöglichen (vgl. Pkt. 5.1).

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten kleinteiligen Einfamilienhausstruktur und der Begründungspflicht nach § 8 LBauO M-V für nicht bebaute Grundstücksteile wird darüber hinaus von besonderen grünordnerischen Regelungen für die privaten Baugrundstücke abgesehen.

Eingriffsregelung:

Die planungsrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB ist bei der 3. Änderung des B-Plans zu beachten. Dazu wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (LUNG 2018) aufgestellt³. Die Eingriffsbewertung wurde dabei anhand der bisher festgesetzten Kleingartennutzung vorgenommen, die aufgrund des B-Plans Nr. 18 für den überwiegenden Änderungsbereich als Bewertungsgrundlage anzusetzen war. Auf der geplanten Radwegetrasse zwischen Gockelgasse und Am Erlenteich wurde die im Ursprungsplan hier vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern in Gruppen auf 20% der Gesamtfläche, Entwicklung von Wiesen auf den verbleibenden Flächen) zugrunde gelegt. Für einen innerhalb dieser Grünfläche gelegenen, älteren Bestand aus Weide und Pappel mit einer Strauchschicht mit Holunder, Salweide, Schneebeere wurde das Vorliegen von Biotopschutzvorschriften geprüft. Insbesondere wegen der Lage innerhalb der inzwischen bebauten Ortschaft und einer fehlenden Verbindung zur freien Landschaft war dies nicht der Fall. Die Trassierung des Weges berührt i.W. eine Mähwiese (artenarmes Frischgrünland, ruderaler Kriechrasen) und wurde darüber hinaus unter Berücksichtigung des Wurzelschutzbereichs einer erhaltungspflichtigen

³ Lämmel Landschaftsarchitektur, 27.09.2021, ergänzt: 02.03.2022

Erle (§ 18 NatSchAG M-V) vorgenommen. Eine geprüfte Planungsalternative über eine bereits durch ein Leitungsrecht gesicherte Randfläche der Grünanlage konnte Mangels Zustimmung des Flächeneigentümers aber auch unter Beachtung von Rücksichtnahmepflichten gegenüber den Anwohnern des Wohnkomplexes Am Erlenweg 1 nicht festgesetzt werden. Die Einmündung des geplanten Fuß/Radweges in die Straße Am Erlenteich verläuft mittig zwischen zwei Bäumen, die aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplans angepflanzt wurden. Unter Beachtung von Forderungen der Naturschutzbehörde (SN v. 12.05.2022) wurden Wurzelschutzmaßnahmen zum nachhaltigen Schutz der Bäume berücksichtigt (TF. 6.5)

Der Eingriff wurde für die planbedingte Beseitigung von Biotopen, die max. zugelassene Versiegelung und für die mittelbare Beeinträchtigung des Kleingewässers nach den vg. methodischen Hinweisen mit einem Kompensationsflächenäquivalent von insgesamt 30.172 KFÄ bewertet. Die Gemeinde hat entschieden, diesen Eingriff durch entsprechende Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Lambrechtshagen 'Renaturierung der Rotbäk' vollständig auszugleichen. Die Gemeinde hat dazu den derzeitigen Abbuchungsstand von dem Ökokonto geprüft und gegenüber der Naturschutzbehörde eine ausreichende verbleibende Kontodeckung nachgewiesen. Die Naturschutzbehörde hat der Verfügbarkeit des Ökokontos und seiner Inanspruchnahme für die 3. Änderung des B-Plans Nr.18 m. Schr. v. 20.05.2022 zugestimmt.

Artenschutz:

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit der 3. Änderung des B-Plans hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine Artenschutzfachbeitrag (AFB) auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse erstellt⁴. Als Maßnahmen, die der Vermeidung der Entstehung planbedingter Verbots-handlungen dienen, wurden darin festgelegt:

- 1) Kontrolle auf Vorkommen von Reptilien vor Beginn der Bauarbeiten; Absammeln aufgefundenener Tiere und Umsetzung in die verbleibenden Grünflächen im sonst. Geltungsberiech des Bebauungsplanes
- 2) Umgrenzung des Kleingewässers im Zeitraum zwischen Ende Februar und Mitte Mai mit einem Amphibienzaun, Absammeln der aufgefundenen Tiere mindestens zweitägig
- 3) Kontrolle der Gartenlauben und Schuppen vor Abbruch auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und Nistplätzen, Gebäudeabbruch nur in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar

⁴ Artenschutzfachbeitrag, Lämmel Landschaftsarchitektur, 27.09.2021, ergänzt 30.05.2022

- 4) Gewährleistung einer ökologischen Baubegleitung ab 1 Monat vor Baubeginn bis zum Abschluss der Bauarbeiten.

Die planbedingt festgestellte Zerstörung potenzieller Niststätten von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie von potenziellen FM-Sommerquartieren stellt gem. § 44 (5) BNatSchG dann keinen Verbotstatbestand dar, wenn die Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs-/Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird oder wenn die Kontinuität ihrer ökol. Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gesichert wird. Dazu wurden im AFB folgende Maßnahmeerfordernisse festgestellt:

- 5) Anbringung von Nisthilfen für baumbewohnende Höhlenbrüter in der Umgebung des Vorhabensbereichs (Anzahl nach Maßgabe der Überprüfung nach Nr. 3)
- 6) Anbringung von Ersatzquartiere für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel (Anzahl nach Maßgabe der Überprüfung nach Nr. 3)

Die Annahme von Niststätten von Gehölzbrütern hat sich bei der Rodung der Gehölze (02/2022) nicht bestätigt; diesbezügliche CEF-Maßnahmen (Nr. 5) entfallen deshalb.

Auch die noch während des Planänderungsverfahrens durchgeführte Kontrolle beim Abbruch der Gebäude erbrachte keine Hinweise auf inaktive, regelmäßig genutzte FM-Quartiere/ Niststätten von Gebäudebrütern; diesbezügliche CEF-Maßnahmen (Nr. 6) entfallen deshalb ebenfalls.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA 7-11)	10.354
	WA 7 (GRZ 0,40)	1.951
	WA 8 (GRZ 0,30)	4.199
	WA 9 (GRZ 0,30)	1.506
	WA 10 (GRZ 0,30)	1.565
	WA 11 (GRZ 0,30)	1.133
2.	Verkehrsflächen (öffentlich)	2.633
	Planstraße (Verlängerung Gemeindestraße ‚Am Erlenteich‘)	2.027
	Planweg (Fuß-/Radweg Nord)	311
	Planweg (Fuß-/Radweg Süd)	325
		2.663
3.	Grünflächen	2.570
	Verbindungsgrün - öffentlich	937
	Schutzgrün - öffentlich	928
	Hausgärten - privat	705
4.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches (ohne Berücksichtigung WA 4)	15.557

8. Umweltauswirkungen der 3. Änderung, Umweltbericht

8.1 Einleitung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen einer Umweltprüfung die Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes von der 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 zu prüfen. Eine Beschreibung und Bewertung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, dessen wesentliche Inhaltspunkte durch Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie vorgegeben sind. Darin werden die Auswirkungen der Planänderung auf die unterschiedlichen Schutzgüter dargestellt und bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt.

Anhand des Planinhalts und der Ergebnisse des Scopings nach § 4 (1) BauGB hat die Gemeinde Lambrechtshagen dazu festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzelange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht dabei auf das, was nach aktuellem Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des B-Plans (3. Änderung) in angemessener Weise verlangt werden kann. Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden und den Untersuchungsumfang auf das notwendige Maß zu begrenzen, macht sie von der Möglichkeit der Abschichtung (§ 2 Abs. 4 Satz 5) Gebrauch und greift auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans (Neufassung 2013) zurück.

8.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Wohnbebauung Am Erlenteich um ca. 16 Baugrundstücke erweitert und die Straße Am Erlenteich um ca. 150 m verlängert. Damit wird eine seit längerem (2016) beräumte Kleingartenbrache und 10 noch bewirtschaftete Kleingartenparzellen überplant. Die Wohnnutzung bildet die vorherrschende Nutzungsart; Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe einschließlich Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Es werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,3 für eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern (Einzel- oder Doppelhäuser) festgesetzt. Kleinflächig wird eine GRZ von 0,4 zugelassen, um im Baugebiet WA 7 optional die Errichtung von Reihenhäusern zu ermöglichen. Die Bebauung ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Durch Festsetzung von Grünflächen werden Korridore für einen künftigen Verkehrsanschluss an die B105 und für Vernetzungsmöglichkeiten zu den nördlich und westlich angrenzenden Ackerflächen freigehalten. Ein zzt. als Ententeich genutzten Kleingewässers soll erhalten und zu einem Laichgewässer umgestaltet werden, in dessen Umfeld vorgezogene Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel sowie für baumbewohnende Höhlenbrüter und für Reptilien umgesetzt werden können.

Mit der Festsetzung einer Fuß-/Radwegeverbindung soll die Anbindung des Baugebietes ‚Steinflugen/Hahnenkamp‘ an die B105 verbessert werden.

8.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der B-Plan nimmt insgesamt ca. 1,5 ha Grund und Boden in Anspruch. Davon werden 10.354 m² als Wohnbauland mit einem Versiegelungsanteil bis 3.301 m² (4.950 m² einschl. Nebenanlagen) und 2.027 m² als Verkehrsfläche vorgesehen. 2.737 m² sind als Grünflächen vorgesehen und verbleiben unversiegelt.

8.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG).
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz entscheidet die Gemeinde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 15,18 BNatSchG, § 1a (3) BauGB). Zur Bewertung und Quantifizierung der planbedingten Eingriffe finden die ‚Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) Anwendung.

- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. BNatSchG, Artikel 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG bzw. Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie 92/43/EWG). Bei der Planänderung erfolgt dies durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 7 (2) Nr. 13, 14 BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände (§ 44 (1, 5) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind.
- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a (2) BauGB). Das Umwandlungsverbot landwirtschaftlich bedeutsamer Böden mit einer Wertzahl > 50 ist zu beachten (Z 4.5 LEP).
- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (§§ 1, 3 BImSchG).
- Schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm sollen verhindert werden (EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG). Der dazu aufgestellte Lärmaktionsplan Lambrechtshagen (01/2019) definiert Lärminderungsmaßnahmen als konkrete Ziele für die B105 im Planungsraum (Geschwindigkeitsbegrenzung, Verstetigung des Verkehrsflusses, Fensterprogramme/passiver Lärmschutz für Wohnhäuser). Weitere verkehrslärmbezogene Zielvorgaben enthalten die 16. und die 24. BImSchV. Als sachverständige Konkretisierung des planerisch anzustrebenden Lärmschutzes sind für die Ebene der Bauleitplanung zusätzlich die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 anzusehen.
- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG). Gewässerbezogene Gemeinwohlbelange (Ziele der Wasserwirtschaft) sind die Erhaltung des Versickerungsvermögens des Bodens / Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Gewässerverunreinigungen und sonstiger nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften sowie Sicherung der Uferbereiche ihrer Bedeutung für die Natur und das Landschaftsbild (§ 3 LWaG M-V). Lokale Schutzziele zur Ressourcensicherung von Grund- oder Oberflächenwasser (Trinkwasserschutz zonen) sind nicht planbetreffen.

8.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden Lärmaktionsplans auf 3 südlich gelegenen Abschnitte der B 105 ausgedehnt. Der Untersuchungsgegenstand und –umfang resultiert aus dem in der Scoping-Unterlage vom 29.03.2021 und wurde im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB aufgrund von Anforderungen des StALU als Wasserbehörde und der unt. Bodenschutzbehörde ergänzt. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen zusammengefasst.

Schutzgut	Prüfumfang
Schutzgut Mensch	Gewährleistung eines gesunden Wohnumfeldes: - Vermeidung, Verminderung von Lärmeinwirkungen der B 105 - Überplanung von Flächen für private Erholungsfunktionen - Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten und Gemeinbedarfsinfrastruktur
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	- Zerstörung/Beeinträchtigung von Lebensräumen (Biotopen), Ausgleich

Schutzgut	Prüfumfang
	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenheit geschützter Pflanzen- und Tierarten; Artenschutzfachbeitrag / Minderungs- und Ersatzmaßnahmen - Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Trennwirkung), - Veränderung des Landschaftsbilds - Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, Eingriffsbilanzierung
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenverbrauch - Zerstörung der Bodenfunktionen, Versiegelung - Altlasten - Betroffenheit von Böden erhöhter Schutzwürdigkeit / hohen BW-Zahlen
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung auf die Leistungsfähigkeit und Gewässergüte der Vorflut (Rotbäk / berichtspflichtig nach WRRL) und örtl. Grundwasserkörper - Auswirkungen der Schmutzwasserableitung
Schutzgut Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Prüfbedarf
Schutzgut Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Kleinklimas (Versiegelung, Bebauung) / Vermeidung, Verminderung und Ausgleich - klimaorientierte Bebauung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Prüfbedarf
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Prüfung in Abhängigkeit von Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter

8.1.5 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Änderung des B-Plans und die Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zwei Informationsebenen miteinander verschnitten:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Hieraus ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das Risiko für das Schutzgut gegenüber der geplanten Nutzung. Zur Gewährleistung der Funktionalität dieses Ansatzes wird die Bewertung dabei auf die Faktoren beschränkt, die die relevanten Wirkungszusammenhänge am besten verdeutlichen (Indikatoren).

Gemäß § 2 (4) BauGB wird die Wahl der Indikatoren außerdem an die Verfügbarkeit aussagekräftiger Daten und Informationen angepasst. Die Bewertungsmethodik sieht eine dreistufige Differenzierung vor, in der die Prüfergebnisse den Werten „gering“, „mittel“, „hoch“ bzw. in der Entsprechung „Stufe 1“, „Stufe 2“, „Stufe 3“ zugeordnet werden. Die nachfolgende Matrix zeigt die Informationsebenen und veranschaulicht die Bewertungsmethodik.

Funktionseignung ↓	Intensität der Nutzung des Schutzgutes →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Anwendungsbeispiel: geringe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 1) + hohe Intensität der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut / der gepl. Nutzung des Schutzgutes (Stufe 3) → mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes (Stufe 2)

Als Bewertungsgrundlage für die betroffenen Schutzgüter wurden neben allgemeinen gesetzlichen Vorgaben die nachstehenden fachgutachterlichen Detailuntersuchungen herangezogen:

- Schalltechnische Untersuchung (Lärmschutz Seeburg, 05.2021)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Lämmel Landschaftsarchitektur, 03.2021)
- Artenschutzfachbeitrag auf Basis einer Potenzialanalyse (Lämmel Landschaftsarchitektur, 03.2021)
- Erschließungsplanung 1. Änderung B-Plan Nr. 18 - Hydraulische Berechnung, Ausführungsplanung (aib Bauplanung Nord GmbH, 05.2015)
- 3. Änderung B-Plan Nr. 18 - Hydraulische Berechnung zur Ableitung von Niederschlagswasser (aib Bauplanung Nord GmbH, 12.2021)

8.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.

Ableitung von Maßnahmen

8.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

Das Plangebiet stellt sich als zweigeteilte Fläche dar. Die nördliche Teilfläche ist kleinteilig bebaut und mit Kleingärten und Kleintierhaltungen bewirtschaftet. Als Kleingartenanlage dient sie Erholungszwecken für 9 Familien. Die südliche Teilfläche ist ohne Nutzung. Das Plangebiet ist infrastrukturell sehr gut eingebunden. Einrichtungen der Nahversorgung und der Gesundheitsvorsorge sind im fußläufigen Umfeld vorhanden; eine ÖPNV-Anbindung in Rtg. Rostock und Bad Doberan ist über die ebenfalls fußläufig erreichbare REBUS-Haltestelle ‚Ostseepark‘ gegeben. Im Plangebiet sind keine emittierenden Nutzungen zu beachten. Im Süden grenzt eine vormalige Gartenfläche mit Gehölzbestockung an das Plangebiet. Daran schließt die Ortsdurchfahrt der B105 mit einer Belegung von aktuell 21.000 Kfz/d (Anteil Schwerverkehr 4%) bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Die B 105 verläuft im Abstand von ca. 70 m zur Südgrenze des Untersuchungsgebietes. Der Verkehrslärm wirkt als Vorbelastung auf das Plangebiet ein und ist in seiner gesundheitlichen Wirkung auf den Menschen in der Planung zu berücksichtigen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Baugebiete Steinfeld / Hahnenkamp, die fuß- und radwegmäßig nur über die Gemeindestraße Alt Sievershagen an die sonstige Infrastruktur des Ortes angeschlossen sind. Bei abschnittsweise beengten Verhältnissen im Straßenraum Alt Sievershagen und einer vergleichsweise hohen Kfz-Belegung können Gefährdungen von Fußgängern und Radfahrern durch den fließenden Kfz-Verkehr entstehen. Eine Anwohnerinitiative setzt sich deshalb für eine selbständige Fuß-/Radwegtrasse zur B105 ein.

Prognose der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Die private *Erholungsfunktion* auf der nördlichen Teilfläche geht für die betroffenen Nutzer planbedingt vollständig verloren. Wegen der hohen Funktionseignung der Fläche ist dieser Verlust als erhebliche Beeinträchtigung für 9 Familien zu bewerten. Mit der Überplanung des Untersuchungsgebietes als Wohnbaugebiet für ca. 16 Baugrundstücke wird dieser Verlust allerdings durch Neubegründung von privaten Wohn- und Erholungsflächen ersetzt. In der Gesamtbewertung ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der. Zusätzliche planerische Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich; eine Kündigung der Pachtverträge erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BKleingG und ist nicht Gegenstand der 3. Planänderung des B-Plans Nr. 18.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die *Gemeinbedarfsinfrastruktur*. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Gesundheits- und Nahversorgungseinrichtungen und der bestehenden ÖPNV-Anbindung sehr gut für die vorgesehene Wohnnutzung geeignet.

Abschätzung des Risikos für Unfälle oder Katastrophen: Dem B-Plan stehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.v. § 50 (1) BImSchG entgegen. Störfallbetriebe im Planumfeld sind entfernungsbedingt für das Plangebiet nicht relevant.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auch für das Plangebiet „Kiefernweg“ ein geringes Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch z.B. Unfälle oder Katastrophen besteht.

Für eine vorausschauende Beurteilung der *Verkehrslärmauswirkungen* auf die geplante Wohnnutzung wurde die aktuelle Verkehrsmenge auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet. Neben dem in ca. 70 m Entfernung angrenzenden Abschnitt der B 105 (zwischen den Ampeln) wurden dabei auch die Abschnitte östlich der Einmündung Alt Sievershagen und westlich des Ortseinfahrtsschildes in die Prüfung der Verkehrslärmauswirkungen einbezogen. Die Berechnung der Verkehrsgeräusche im Plangebiet erfolgte nach den methodischen Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90). Als Beurteilungsmaßstab für Beeinträchtigungen der gepl. Wohnnutzung wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 angelegt (55/45 dB(A) tags/nachts). Sie sind keine Grenzwerte, sondern sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu verstehen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Als Zumutbarkeitsgrenze für eine Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehr werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden: 59 / 49 dB(A) tags/nachts. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Straßen als Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung definiert sind. Für die Prüfung, inwieweit gesunde Wohnverhältnisse im Falle einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte noch gewährleistet werden können, gilt nach der aktuellen Rechtsprechung ein Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) als Grenze für die Annahme einer lärmbedingten Gesundheitsgefährdung. Die Berechnungen nach RLS 90 unter den Bedingungen einer freien Schallausbreitung zeigen, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet im Tagzeitraum zwischen 51 und 57 dB(A) bzw. in der Nacht zwischen 43 und 50 dB(A) liegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Plangebiet um bis zu 2 dB am Tage und um bis zu 5 dB in der Nacht überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird am Tag im gesamten Plangebiet unterschritten und im Nachtzeitraum an der südlichen Baugrenze um 1 dB überschritten sowie an der nördlichen Plangebietsgrenze um 6 dB unterschritten. Die geplante Wohnnutzung ist insoweit ohne Gesundheitsgefährdungen möglich.

Das Schutzgut Gesundheit hat eine hohe Empfindlichkeit gegen Lärmbeeinträchtigungen, die deshalb regelmäßig als erheblich zu bewerten sind - Stufe 3. Die vorliegend ermittelten Orientierungswert-Überschreitungen beeinträchtigen die geplanten, schutzbedürftigen Nutzungen (WA) dabei mit hoher Intensität insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes und im Nachtzeitraum – Stufe 3. Die Verkehrslärmauswirkungen der B 105 sind für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 deshalb insgesamt als hohe Beeinträchtigung zu bewerten – Stufe 3. Die Beeinträchtigung erfordert eine entsprechende planerische Intervention zur Herstellung der Vereinbarkeit der schutzbedürftigen Wohnnutzung mit den bestehenden Verkehrslärmimmissionen.

Durch geeignete Schutzvorkehrungen/-maßnahmen können die Erwartungen an eine angemessene Wohnruhe auch für die Außenwohnbereiche erfüllt werden bzw. die Intensität der Beeinträchtigungen vermindert werden. Eine Reduzierung der Lärmemissionspegel an der Quelle ihrer Entstehung (aktiver Lärmschutz) genießt dabei Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen. Aktive Maßnahmen sind jedoch häufig nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. So kommt eine Abstandsvergrößerung der schutzbedürftigen Nutzungen zur Lärmquelle vorliegend nicht in Betracht, denn über die Lageeinordnung der Baugebiete WA7-11 hat die Gemeinde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans entschieden. Als weitere aktive Schutzmaßnahme sind für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 jedoch die Möglichkeiten einer Minderung des Emissionspegels der B105 durch Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h für den Abschnitt zwischen den Ampeln zu prüfen. Diese Maßnahme ist bereits Gegenstand der Empfehlungen des Lärmaktionsplans der Gemeinde. Sie bewirkt eine Minderung des Emissionspegels ($L_{m,E}$) um ca. 2 dB(A). Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung liegt in der Zuständigkeit des Landrates als unt. Verkehrsbehörde. Die Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h kann im Tagzeitraum eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte bewirken; im Nachtzeitraum verbliebe für den südlichen Teil des Plangebietes eine OW-Überschreitung, die durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude auszugleichen wäre. Als passive Schutzmaßnahme wurde deshalb zusätzlich die Wirkung eines Lärmschutzwalls mit einer Länge von 105 m unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 105 untersucht. Bei Höhen von 4 m, 5 m und 6 m vermindern sich die Beurteilungspegel um bis ca. 3 dB(A). Ein 4 m hoher Wall erweist sich dabei als optimal bzw. ausreichend (vgl. Pkt. 4.3). Mit einem Wall ($L = 105$ m, $H = 4,0$ m) kann die Einhaltung der Orientierungswerte im Tagzeitraum für das Plangebiet

gewährleistet werden (unabhängig von der o.g. Geschwindigkeitsreduzierung). Im Nachtzeitraum verbliebe für das Baugebiet WA 7 eine Orientierungswertüberschreitung bis 2 dB(A). Die Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes (45 dB(A)) ist für das Baugebiet WA 7 nur mit dem beschriebenen Wall und der beabsichtigten verkehrsrechtlichen Anordnung einer zul. Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h auf der B 105 erreichbar. Eine Ergänzung des Lärmschutzkonzeptes kann durch passive gebäudebezogene Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden, um bei verbleibenden Pegelüberschreitungen in den Außenwohnbereichen die Geräuschimmissionen in schutzbedürftigen Räumen zu vermindern. Die Außenbauteile der Gebäude müssen dazu in Abhängigkeit vom Außenlärmpegel bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel wurden ermittelt; die planungsrelevanten Abgrenzungslinien wurden in die Planzeichnung des B-Plans übernommen. Die Erfüllung der Anforderungen an die Außenbauteile (Dach, Fassade, Fenster) muß auf der Ebene des Bauantrags in Anwendung der DIN 4109 abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich nachgewiesen werden. Die Kennzeichnung im B-Plan berücksichtigt dabei die derzeitige Situation einer freien Schallausbreitung. Der Außenlärmpegel und damit die Anforderungen an die Außenbauteile reduzieren sich durch die vg. Lärmschutzmaßnahmen und durch zusätzliche Abschirmwirkungen von Gebäuden. Sofern beide vg. Lärmschutzmaßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung, Lärmschutzwall) zum Zeitpunkt des Bauantrages umgesetzt sind, erübrigen sich zusätzliche gebäudebezogene Lärmschutzmaßnahmen und ein Lärmschutznachweis gem. DIN 4109 wird in diesem Fall entbehrlich.

Die Planänderung hat zunächst keine Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Durch das Plangebiet führt jedoch eine potenzielle Fuß-/Radwegetrasse, die geeignet ist, die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer aus den Baugebieten ‚Steinfulgen / Hahnenkamp‘ zu verbessern.

Maßnahmevorschläge	Berücksichtigung im B-Plan (Abwägung gem. §§ 1 (7), 2 (3) BauGB)
Verkehrsrechtliche Anordnung $v_{\max} = 50$ km/h für die B 105 im Abschnitt zwischen den Ampeln	- (Zuständigkeit Landrat)
Lärmschutzwall nördlich entlang der B105, östlich HNr. 1 (L = 105 m, H = 4 m)	+ (planergänzende Festlegung außerhalb B-Plan, sh. Hinweis E und Pkt. 4.3)
Festsetzung der Flächen mit Orientierungswertüberschreitungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm)	+ (Planzeichnung B-Plan, TF 11.1 und Pkt. 4.3)
Lärmpegelabhängige gebäudebezogene Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen nach DIN 4109 für schutzbedürftigen Räume	+ (Planzeichnung B-Plan, TF 11.1, 11.2, Hinweis E)
Festsetzung einer selbständigen Fuß-/Radwegetrasse vom Gockelweg zur B 105	+ (Planzeichnung B-Plan)

8.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild

Grundlage der Schutzgutprüfung bilden örtliche Aufnahmen des Plangebietes von 09/2020 und 03/2021. Die planbetreffenden Flächen sind zu einem großen Teil dem Biotoptyp ‚Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage‘ zuzuordnen. Es handelt sich um einen verbliebenen Teil einer ehemals größeren Anlage, die in den 1960er bis 1970er Jahren entstanden ist. Es sind die typischen Strukturen mit Lauben, Schuppen, schmalen Wegen, Obstbäumen als Halbstamm, Hecken und Beeten vorhanden. Im Norden und Westen wird die KGA von einer freiwachsenden Hecke eingefasst, die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt. Der südliche Bereich ist als Ruderalflur anzusprechen. Aus der Vornutzung (ebenfalls Kleingärten bis 2015) sind einzelne Nadelgehölze verblieben. Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Planbetreffend sind die Biotoptypen 13.7.1 und 10.1.3 entsprechend der Codierung in den ‚Hinweisen zur Eingriffsregelung‘ (LUNG 2018). Diese Erfassung bildet nach dem Indikatorprinzip neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter

(Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild) ab. Zur Quantifizierung des planbedingten Eingriffs wurde eine Bilanzierung nach den methodischen ‚Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) durchgeführt³.

Funktionsausprägungen von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung wurden nicht festgestellt. Insbesondere waren für ein als Ententeich genutztes Kleingewässer die für eine Ansprache als geschütztes Biotop i.S.v. § 20 NatSchAG M-V erforderlichen Merkmale nicht feststellbar (Fehlen eines naturnahen Zustandes, naturnaher Uferstrukturen mit typischer Verlandungsvegetation und einer artenreichen Fauna). Das Untersuchungsgebiet grenzt im Norden und Westen an Intensivackerflächen. Südlich grenzt eine naturnahe Grünfläche mit Kleingewässer und östlich eine ruderale Grünfläche bis zur Ortsdurchfahrt der B105 an. Die östliche Grünfläche ist planungsrechtlich durch B-Plan gesichert und stellt einen geeigneten Ansatzpunkt für einen Biotopverbund in den Planänderungsbereich hinein dar.

Zur Feststellung von Lebensraumnutzungen des Untersuchungsgebietes durch Tierarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie / § 44 BNatSchG geschützt sind, wurde anhand der örtlichen Biotopmerkmale / Lebensraumeignung eine Relevanzprüfung vorgenommen (AFB 4). Vorkommen geschützter Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere sind danach für das Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen bzw. aufgrund abweichender Verbreitungsgebiete im Planbereich fehlender Lebensraumstrukturen für viele Arten sicher auszuschließen. Die Relevanzprüfung ergab, dass das Untersuchungsgebiet potenziell für die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien geeignet ist. Das Kleingewässer innerhalb der Kleingartenanlage ist nach Aufgabe der Kleintierhaltung potenziell als Laichgewässer für verschiedene Amphibienarten geeignet. Weitere kleine, künstlich angelegte Teiche/ Wasserbecken eignen sich bedingt als Lebensraum verschiedener Amphibienarten. Die gärtnerisch bewirtschafteten Bereiche der Kleingärten stellen zusätzlich geeignete Landlebensräume für einige Amphibienarten dar.

Die bestehenden Kleingärten weisen darüber hinaus Lebensraumstrukturen mit Eignung für Reptilien (Eidechsen) auf. Das sind vor allem Holz- und Steinhaufen als Verstecke und Winterquartiere. Sonnenplätze sind durch die Bewirtschaftung auch vielfach vorhanden. Das gilt auch für die bereits beräumten südlichen Bereiche, in denen verschiedene vegetationslose Flächen vorhanden sind. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Wegen der im Untersuchungszeitraum noch laufenden Nutzung ergibt sich nach Freizug der Parzellen, vor der Baufeldfreimachung ein ergänzender Erfassungsbedarf zur Kontrolle der Gartenlauben und Schuppen auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und Nistplätzen zwecks Feststellung ggf. erforderlicher abbruchbedingter Ersatzerfordernisse (CEF, § 44 (5) BNatSchG).

Das Plangebiet ist durch die Vornutzungen antropogen durch ein kleinteiliges Mosaik baulicher und gärtnerischer Nutzungen geprägt und stellt sich im Landschaftsbild als Teil des Siedlungskörpers von Sievershagen dar. Der vg. Ententeich und die im B-Plan Nr. 18 festgesetzte, östlich angrenzende Grünfläche für Naturschutzmaßnahmen bietet Ansatzpunkte für eine Biotopvernetzung.

Prognose der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Pflanzen/Lebensräume: Durch Bebauung, Versiegelung und Umnutzung gehen Lebensräume verloren. Die Vegetation wird durch Versiegelung dauerhaft zerstört. In den Hausgärten entstehen neue, andersartige Lebensräume, die in der Regel einer intensiven Nutzung unterliegen. Die Auswirkungen durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete und die Erschließungsflächen verändern die Funktionseignung der betroffenen Flächen erheblich – Stufe 3. Aufgrund der bisher bereits intensiven Siedlungsnutzung der betroffenen Flächen ist dabei nur eine geringfügige planbedingte Veränderung der Nutzungsinintensität zu verzeichnen – Stufe 1. Die Erheblichkeit der planbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Pflanzen/Lebensräume‘ sind damit als mittel – Stufe 2 einzuschätzen (vgl. Pkt. 8.1.4).

Eine Vermeidung der beschriebenen Beeinträchtigungen ist nicht möglich. Vermeidbar wären die Beeinträchtigungen, wenn der mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen wäre (vgl. § 15 (1)BNatSchG). Das ist unter Berücksichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans nicht der Fall. Als Minderungsmaßnahme wurde eine Beschränkung der zulässigen Flächenversiegelung geprüft und im Änderungsplan mit GRZ 0,3 für die überwiegenden Baugebietsflächen festgesetzt. Die Maßnahme bewirkt eine Verminderung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt/Versickerungsfähigkeit gegenüber

den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Versiegelungsobergrenzen. Zum Ausgleich der verbleibenden Biotopbeeinträchtigungen werden Maßnahmen des Naturschutzes vorgesehen, die nach ihrem Umfang die planbedingten Eingriffe vollständig i.S.v. § 1 (3) BauGB ausgleichen. Die Gemeinde hat mit dem Ökokonto „Rotbäk-Renaturierung“ entsprechende Maßnahmen bevorratet und sich für eine Abbuchung entschieden (30.172 m² KFÄ³). Die planbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Pflanzen/Lebensräume‘ werden damit vollständig kompensiert.

Tiere: Das Kleingewässer bleibt als potenzielle Fortpflanzungs- und Lebensstätte für *Amphibien* erhalten. Durch die entfallende Kleintiernutzung, die Festsetzung einer 5 bis 17 m breiten Uferkante als naturnahe Grünfläche und durch den nahtlosen Anschluss an die östliche naturnahe Grünfläche ausgewiesen wirkt sich die B-Planänderung als Funktionsverbesserung auf die Lebensraumqualität für Amphibien aus. Die Nutzungsintensität ist unter Berücksichtigung einer hinter dem Schutzstreifen hinzutretenden Wohnbebauung bei gleichzeitiger Nutzungsaufgabe des Gewässers selbst als unverändert einzuschätzen. Die vereinzelt Kleingewässer in den Kleingärten werden zerstört und gehen als potenzielle Lebensstätten für Amphibien verloren. Dieser Verlust hat eine sehr geringe Dimension bezüglich Funktionseignung und wird durch die Funktionsverbesserung des vg. Kleingewässers ausgeglichen. Insgesamt sind bezüglich der planbetroffenen potenziellen Laichgewässer deshalb keine Beeinträchtigungen für die Artengruppe der Amphibien festzustellen. Durch den Rückbau der Kleingärten und die Überbauung der Ruderalfluren gehen Landlebensräume von Amphibien verloren. Durch die zum Teil bereits stattgefundene und weiter umzusetzende Anlage einer naturnahen Parkanlage östlich des Untersuchungsraums (sonst. Geltungsbereich des Bebauungsplans) entstehen weitere, besser geeignete Lebensräume in Verbindung mit dem funktionell aufgewerteten Kleingewässer (Vernetzung), so dass eine Wanderung in diese Flächen gut möglich ist und eine Gefährdung der potenziell vorhandenen lokalen Amphibienpopulation nicht zu besorgen ist. Die Freihaltung von Grünkorridoren zur angrenzenden Feldflur erhält zusätzliche Migrationsmöglichkeiten für eine Nutzung als Landlebensraum(Vernetzung). Planbedingte Beeinträchtigungen für die Artengruppe der Amphibien sind deshalb nicht zu erwarten.

Allerdings ist das baubedingte Tötungsrisiko zu beachten. Es trifft für alle potenziell im Plangebiet anzutreffenden Arten bzw. Artengruppen zu (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien /pot. Zauneidechse/ und Amphibien) und ist als artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand grundsätzlich als erheblich zu bewerten – hohe Beeinträchtigung, Stufe 3.

Als Maßnahme zur Minimierung des Tötungsrisikos ist § 39 BNatSchG zu beachten, wonach Baufreimachungsmaßnahmen auf den Zeitraum Oktober bis Februar zeitlich beschränkt sind. Eine Verlängerung dieses Zeitfensters setzt eine bruchlose Fortführung der Beräumungsarbeiten voraus. Zwischen Ende Februar und Mitte Mai ist das Kleingewässers in diesem Fall mit einem Amphibienzaun zu umgrenzen; aufgefundene Tiere sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung mindestens zweitägig abzusammeln (vgl. Pkt. 6). Potenzielle Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Tiere/Amphibien‘ werden damit bestmöglich minimiert, sodass verbleibend nur noch eine geringe baubedingte Beeinträchtigung erreicht wird.

Durch die Beräumung der Flächen kann es baubedingt zu Tierverlusten und damit dem Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG kommen. Außerdem werden die Lebensstätten ggf. zerstört. Ersatz ist vorgezogen zum Teil bereits in den im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen vorhanden. Zur Vermeidung von Tötungen im Zuge der Beräumung ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachmann zu begehen und aufgefundene Exemplare in die vorhandenen Grünflächen umzusetzen. Befundabhängig sind innerhalb dieser Flächen Steinhäufen als Quartiere für die Zauneidechse zusätzlich herzustellen.

Maßnahmevorschläge	Berücksichtigung im B-Plan (Abwägung gem. §§ 1 (7), 2 (3) BauGB)
Minimierung der Flächenversiegelung	+ (GRZ 0,3)
Ausgleich der Biotopverluste / -beeinträchtigungen	+ (planergänzende Festlegung: Abbuchung 30.172 m ² KFÄ vom Ökokonto „Rotbäkrenaturierung“)
Artenschutz: Bauzeitenregelung gem. § 39 BNatSchG f. Baufeldfreimachung (10 – 02 d.J.); ökol. Baubegleitung der	+ (planergänzende Festlegung)

Abbruchmaßnahmen mit Schwerpunkt auf gebäudebewohnende Tierarten und der Baufeldberäumung mit Schwerpunkt auf Amphibien Zauneidechse	
Artenschutz: funktionelle Aufwertung Kleingewässer als Lebensraum für Amphibien, Abstandsvergrößerung zu intensiven Nutzungen (WA) und Lebensraumverbesserung für Zauneidechse; Vernetzung zu angrenzenden Biotopen (östl. Grünfläche, Ackerflächen)	+ (Planzeichnung B-Plan: Schutzgrün, Verbindungsgrün; TF.6.4)

8.2.3 Schutzgut Boden

Böden sind in ihrer Vielfalt ein wichtiges Element des Naturhaushaltes. Sie sind nicht vermehrbar aber leicht zerstörbar. Eine Überbauung führt regelmäßig zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Das Bundesbodenschutzgesetz sowie das Landesbodenschutzgesetz M-V bilden die Grundlagen zum Schutz der Böden / Bodenfunktionen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen. Danach sollen die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden und schädliche Bodenveränderungen vermieden werden. Der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren. Gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden und Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen ist Vorsorge zu treffen. Das Ausmaß baubedingter Bodenbeeinträchtigung soll so gering wie möglich gehalten werden; eine Überbauung von Böden, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen in besonders hohem Maße ausgeprägt sind, ist zu vermeiden.

Die mit dem B-Plan beanspruchten Bodenflächen sind langjährig Teil der Siedlungskörpers von Sievershagen und durch ihre Vornutzung als Kleingartenanlage geprägt. Das Plangebiet weist gewachsene und durch Oberbodenabtrag, Umbruch sowie bau-/nutzungsbedingte Verdichtung veränderte Profile auf. Auf der nördlichen Teilfläche ist eine intensive Düngung potenziell anzunehmen. Der Versiegelungsgrad ist insgesamt gering (Gartenparzellen: bis ca. 25 %). Nach der Biotoptypenkartierung (Ruderalflur, Gehölze des Siedlungsbereiches, Kleingartenanlage), die einer Einstufung durch ATKIS® als Gartenland (4103), bzw. Brache (4110) entspricht, haben die Böden eine mittlere Naturnähe. Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.

Als Bewertungsgrundlage für die Betroffenheit des Schutzgutes wird die Konzeptbodenkarte i.M. 1 : 25.000 des LUNG (KBK) herangezogen; Bodeninformationen in einem größeren Maßstab sind für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 nicht verfügbar. In die Bewertung nach KBK fließen neben der Naturnähe die extremen Standortbedingungen (Feuchtestufe, Klimabereich, Bodenreaktion ...) und die natürliche Bodenfruchtbarkeit als weitere Indikatoren ein.



Abb.: Auszug Konzeptbodenkarte (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Danach liegt das Plangebiet in einem Bodenfunktionsbereich mit erhöhter Schutzwürdigkeit. Dies entspricht einer mittleren Einstufung in einer 5-stufigen Skala, wonach jeder Teilbodenfunktion ein Wert zwischen 1 (niedrig) und 5 (hoch) entsprechend der Einhaltung der Teilbodenfunktion zugeordnet und hieraus der Grad der Einhaltung der Bodenfunktion abgeleitet wurde. Nach der Bodenfunktionsbewertung und den bodenschutzfachlichen Empfehlungen des LUNG kommt das Plangebiet danach als „Optionsfläche für nachrangige bauliche Nutzung“ in Betracht. Diese Empfehlung wird der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits festgelegten Nutzung als Wohnbaufläche nur teilweise und lässt auch die in der Nachbarschaft bestehende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern unberücksichtigt.

Prognose der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Mit dem B-Plan wird eine Bodenfläche von 10.354 m² durch Wohngrundstücke und von 2.027 m² für verkehrliche Zwecke überplant. Davon ist auf insgesamt 4.110 m² eine Ruderalfläche und auf 8.271 m² eine Kleingartenanlage betroffen. Auf 2.737 m², die als Grünflächen überplant werden, bleiben die bestehenden Bodenfunktionen weitgehend unverändert. Mit der geplanten Einzel- und Reihenhausbebauung sind Bodenabträge im Bau- und Erschließungsbereich sowie Aufschüttungen aus naturnahen Materialien, mit Anteilen technogener Substrate und auf Teilflächen stark verdichtete Profile verbunden. Der Versiegelungsgrad kann sich auf bis zu 45% (WA 7: 60%) erhöhen. Dies bewirkt eine Minderung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Naturnähe der betroffenen Böden von Stufe 3 auf Stufe 4 (von 5) nach der Einstufungssystematik des Konzeptionellen Bodenfunktions-Bewertungsverfahrens M-V (KBFBV).

Das Schutzgut Boden hat eine hohe Empfindlichkeit gegen Funktionsbeeinträchtigungen - Stufe 3. Die Intensität der Bodennutzung erhöht sich in einer 5-Stufigen Werteskala (nach KBFBV) um 1. Dies ist in der Bewertungssystematik dieses Umweltberichts als geringe Intensität zu bewerten – Stufe 1. Die planbedingten Auswirkungen auf den Boden werden deshalb insgesamt als mittlere Beeinträchtigung bewertet – Stufe 2. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und nachfolgender Abwägungsentscheidungen der Gemeinde zum F-Plan ist die 3. Planänderung mit den Grundsätzen zum Schutz der Böden / Bodenfunktionen vereinbar.

Maßnahmevorschläge	Berücksichtigung im B-Plan (Abwägung gem. §§ 1 (7), 2 (3) BauGB)
Minimierung der Flächenversiegelung	+ (GRZ 0,3)

8.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Conventer Niederung. Die direkte Vorflut wird durch das Gewässer II. Ordnung 2/4 R gebildet, das als Rohrleitung DN 300 unterhalb des Auslaufs des Regenrückhaltebeckens südöstlich des Plangebietes beginnt und in Lambrechtshagen in die nach der Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Rotbäk mündet (Wasserkörper NMKZ-1400). Die Rotbäk entwässert in den Conventer See. Das verrohrte Vorflutgewässer 2/4 R ist nach WRRL nicht berichtspflichtig. Gem. § 27 WHG besteht für die Rotbäk ein Verschlechterungsverbot ihres ökologischen und chemischen Zustands; die Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und chemischen Zustands ist bei der Bewirtschaftung zu berücksichtigen. Der Wasserkörper wird im Wasserkörper-Steckbrief als ‚stark verändert‘ aufgrund landwirtschaftlicher Einflüsse eingestuft und u.a. durch Nährstoffe aus Einleitungen kommunaler Abwässer / Niederschlagswasser und diffusen landwirtschaftlichen Quellen belastet; der ökologische Zustand wird aktuell insgesamt als „unbefriedigend“ (in einer 5-stufigen Skala von „sehr gut“ bis „schlecht“) bewertet (<https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe>). Neben wasser- und landschaftsbaulichen Maßnahmen unmittelbar am Gewässer sind zur Erreichung einer guten ökologischen Qualität insbesondere Maßnahmen zur Reduzierung von Stoffeinträge und Beseitigung von Siedlungsabwassereinleitungen (Behandlung von Misch- und Niederschlagswasser) und zur Reduzierung von Stickstoffeinträgen aus der Landwirtschaft vorgesehen.

Zur Niederschlagsentwässerung des Plangebietes ist ein Anschluss an das bestehende Niederschlagswassernetz des WWAV vorgesehen. Dieses Netz entwässert über ein bestehendes Regenrückhaltebecken südöstlich des Plangebietes / nördlich der B 105 in die örtliche Vorflut (2/4 R) und weiter in die Rotbäk. Eine ausreichende Behandlung des Plangebietsabflusses ist deshalb zu gewährleisten, um dem o.g. Verschlechterungsverbot zu genügen.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes (3. Änderung des B-Plans Nr. 18) wird zunächst über eine Rohrleitung in das vorhandenen Regenrückhaltebecken (mit abscheidender Wirkung) abgeführt. Vom dem Regenrückhaltebecken geht ein Drosselleitung in die Vorflut ab, wobei sich die Menge und Güte aufgrund des zusätzlich angeschlossenen Plangebietes nicht ändert. Zugunsten des WWAV wurde hierfür ein Wasserrecht erteilt. Die Auswirkungen der Gesamteinleitung vom Plangebiet des B-Plans Nr.18 in Menge und Güte auf die Rotbäk wurden in diesem Zusammenhang geprüft. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist hierin berücksichtigt (vgl. Pkt. 5.2, hydraulische Nachweisführung). Um eine Mehrfachprüfung zu vermeiden und den Untersuchungsumfang auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird hier insoweit von der Möglichkeit der Abschichtung (§ 2 (4) S. 5 BauGB) Gebrauch gemacht; eine hinreichende Aktualität der einschlägigen Prüfergebnisse der Erschließungsplanung aus 2015 (aib-Bauplanung Nord GmbH) ist noch gewährleistet; es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Wasserkörper NMKZ-1400. Eine erneute Nachweisführung nach § 27 WHG ist nicht erforderlich. Bei der nachfolgenden Erschließungsplanung für das Plangebiet (3. Änderung) ist dabei zu berücksichtigen, dass im Erschließungsgebiet (3. Änderung) eine ausreichende Rückhaltung des Niederschlagswassers gewährleistet wird, so dass am Anschlusspunkt in das bestehende Regenwassernetz des WWAV eine Abflussspende von 15 l/s nicht überschritten wird. Dafür ist die Errichtung eines Staukanals im Verlauf der Planstraße vorgesehen.

Die Planung hat insoweit keine Auswirkungen auf den Wasserkörper NMKZ-1400. Auf die geplante Dimensionserhöhung der Rohrleitung 2/4 R wird hingewiesen (vgl. Pkt. 1)

Maßnahmevorschläge	Berücksichtigung im B-Plan (Abwägung gem. §§ 1 (7), 2 (3) BauGB)
Begrenzung der Einleitmenge vom Plangebiet in das bestehende RW-Netz des WWAV am Schacht R 05 auf 15 l/s	- (nachfolgende Erschließungsplanung, § 50 Abs. 3 UVPG)

Grundwasser: Das Grundwasser stellt ein wichtiges Bindeglied im hydrologischen Haushalt dar. Es fungiert als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenarten, als Klimafaktor sowie als Reservoir für die Trinkwasserversorgung. Für alle Grundwasserkörper gelten das o.a. Verschlechterungsverbot nach § 27 WHG und die Ziele zur Erreichung eines guten chemischen Zustands gleichermaßen. Von der Planänderung ist der Grundwasserkörper WP-WA-4 betroffen. Größe und Lage von Grundwasser führenden Schichten werden im Planungsraum größtenteils durch eiszeitliche Ablagerungen bestimmt. Der Aufbau der Schichten ist durch Stauchungen der letzten Vereisung gestört. Das Gebiet südwestlich der Unterwarnow ist durch ständige Wechsel von sandigen und lehmigen Substraten geprägt. Die Sande übernehmen dabei die Funktion des oberen Grundwasserleiters. Nach der Hydrogeologische Karte i.M. 1: 50.000 (HK50) liegt der Grundwasserflurabstand im Plangeltungsbereich zwischen 5 und 10 m und weist einen mittleren Geschützhitsgrad durch die vorhandenen Deckschichten auf. Die Grundwasserneubildung liegt im Untersuchungsbereich bei >100 - 150 mm/a. Nach LUNG 2012 ist das Grundwasser im Bereich des Plangebietes nicht nutzbar. Nördlich schließt jedoch ein Bereich mit einem unter hydraulischen und chemischen Einschränkungen potenziell nutzbaren Dargebot an.

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der zusätzlichen Versiegelung mäßig eingeschränkt. Mit der Wohnbebauung gehen keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser einher. Der Einfluss der Verkehrszunahme durch die zukünftige Bebauung auf die Qualität des Grundwassers ist vernachlässigbar.

Unter Berücksichtigung des Geschützhitsgrades und der Nutzbarkeit des Grundwassers ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet als gering einzuschätzen – Stufe 1. Die planbedingte Nutzungsintensität der Ressource ist ebenfalls gering – Stufe 1, so dass sich für das Schutzgut Grundwasser insgesamt geringe Beeinträchtigungen ergeben – Stufe 1.

Maßnahmevorschläge	Berücksichtigung im B-Plan (Abwägung gem. §§ 1 (7), 2 (3) BauGB)
keine	-

8.2.5 Schutzgut Klima, Klimawandelanpassung

Die Gemeinde Lambrechtshagen ist dem Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens zuzuordnen. Das Klima wird vor allem durch den Wechsel kontinentaler und maritimer Luftmassen geprägt. Der maritime Einfluss überwiegt jedoch. Das Planungsgebiet kann als Gartenstadt-Klimatop klassifiziert werden. Es umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen (Versiegelungsgrad ca. 20 % bis 30 %). Gegenüber dem angrenzenden Freiland-Klimatop, das durch einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen und während Strahlungswetterlagen durch eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion gekennzeichnet ist, sind hier alle Klimaelemente leicht modifiziert, wobei eine merkliche nächtliche Abkühlung stattfindet und Regionalwinde nur unwesentlich gebremst werden. Nach dem Norddeutschen Klimaatlas ist bis Mitte des 21. Jahrhunderts eine Änderung der Lufttemperatur um +1.4°C und eine Änderung des Niederschlags um + 7% im Vergleich zu heute (1961-1990) zu erwarten. Für die mittleren Windgeschwindigkeiten und ebenfalls die Intensität von Stürmen werden geringfügige Veränderungen prognostiziert +1%.

Belastete Klimatope / Siedlungsbereiche sind durch die Planung nicht berührt; von dem Plangebiet gehen keine klimaökologischen Einflüsse auf andere Gebiete aus. Durch Begrenzung der GRZ und eine offene Baustruktur im Plangebiet sowie einen hohen Grünflächenanteil verbleibt mit ca. 45% der Gesamtfläche des Plangebietes ein erhebliches Flächenpotenzial für Frischluftneubildung, so dass auch während länger anhaltender Hitzeperioden keine schwerwiegenden Probleme zu erwarten sind. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche. Problemschwerpunkte, die systematische Lösungen für den Binnenhochwasserschutz erfordern, sind nicht berührt. Zur kleinflächigen Reduzierung des Anteils an globalen Treibhausgasemissionen kommt der passiven Solarenergienutzung und Verlustminderung durch kompakte Bauformen entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden eine besondere Bedeutung zu. Der Effekt kann bis zu 30 % des Heizenergiebedarfes der zugelassenen Bebauung betragen. Auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetischen Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäude nachzuweisen. Eine entsprechende Potenzialausnutzung wird durch eine südorientierte Lage der Baukörper unterstützt. Die Ausrichtung der Erschließungsstrukturen durch den B-Plan berücksichtigt dies und ermöglicht damit dem überwiegenden Teil der Neubebauungen eine günstige südliche bis südwestliche Ausrichtung.

Das Plangebiet besitzt als Teil eines Gartenstadt-Klimatops eine hohe klimaökologische Funktionseignung, die unter Berücksichtigung der Freiland-Klimatope und der geringen Siedlungsdichte im Umfeld jedoch keine Wechselwirkungen auf weitere, benachbarte Siedlungsflächen hat. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegen planerische Veränderungen wird deshalb als mittel – Stufe 2 eingeschätzt. Das lokale Kleinklima wird durch die Planung nur geringfügig beeinflusst, Auswirkungen auf globale Klimaeffekte sind wegen des geringen Planungsumfanges vernachlässigbar – geringe Beeinträchtigungen, Stufe 1. Für das Schutzgut Klima ergeben sich insgesamt mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2.

Maßnahmevorschläge	Berücksichtigung im B-Plan (Abwägung gem. §§ 1 (7), 2 (3) BauGB)
Beschränkung der Flächenversiegelung	+ (GRZ 0,3)
Förderung Verdunstung	+ (Freiflächenanteil ca. 55 %)
Reduzierung Treibhausgasemissionen, Solarenergienutzung	- (nachfolgende Vorhabenebene, GEG)

8.2.6 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Durch die Beschreibung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern soll berücksichtigt werden, dass diese nicht isoliert zu betrachten, sondern dass sie auf vielfältige Art und Weise miteinander verknüpft sind. Jedes Einwirken auf ein Schutzgut kann erhebliche Veränderungen anderer Ressourcen nach sich ziehen.

Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgutes Bodens auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht. Weiterhin bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima). Diese Wechselwirkungen werden sich im Plangeltungsbereich einstellen, sind aber bei den einzelnen Schutzgütern hinreichend beachtet worden. Zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben sich nicht. Veränderungen von Biotopen oder die vollständige Beseitigung von Vegetationsbeständen haben immer auch negative Auswirkungen auf das Vorkommen von Tierarten an einem bestimmten Standort.

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind Wechselwirkungen bzgl. der Amphibienfauna und gebäudebewohnender Tierarten zu berücksichtigen. Für die benannten bestehen lokale Verbundfunktionen durch funktionale Beziehungen zwischen den Brutplätzen bzw. Quartieren und Nahrungsgebieten sowie Landlebensräumen und Laichhabitaten.

8.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Planung eintreten, sind durch die Gemeinden gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich unter Berücksichtigung der Maßnahmevorschläge zur Minderung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern, 2005) wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Das betrifft hier eine Überwachung und Dokumentation der Abbruch- und Beräumungsmaßnahmen im Hinblick auf die eine erforderliche Überprüfung möglicher Lebensraumnutzungen durch die Zauneidechse und Quartiernutzungen durch nach § 44 BNatSchG geschützte, gebäudebewohnende Tierarten sowie die Umsetzung der Entwicklung der Grünflächen (Teich mit Umfeld) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Bei der geplanten Abbuchung von dem Ökokonto „Rotbäk-Renaturierung“ ist ein Monitoring bereits außerhalb dieses B-Plans mit der Umsetzung der Renaturierungsmaßnahmen abgesichert.

8.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

8.4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende Kleingartennutzung vsl. überwiegend erhalten – ebenso die südlich angrenzende Nutzungsbrache. Die naturräumliche klimatische Situation ändert sich nicht. Es kommt zu keinen Verlusten an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, aber auch zu keinen Aufwertungen.

8.4.2 Varianten der baulichen Nutzung, Planungsalternativen

Varianten der baulichen Nutzung wurden auf der Ebene des B-Plans nicht mehr geprüft. Die Eignungsprüfung und Festlegung der Wohnnutzung erfolgte auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Gegenstand der Vorentwurfplanungen waren 2 Plankonzepte, die gegenüber der letztlich verfolgten Vorzugsvariante durch eine allgemein geringfügig stärkere bauliche Verdichtung, eine stärkere Inanspruchnahme verlärmter Bereiche im Süden und Variationen in der Trassierung der Erschließungsstraße gekennzeichnet waren. Der mit den Planungszielen angestrebten Konzeption des Plangebietes als kleinteilig strukturierte Einfamilienhaussiedlung für eine 1 – 2-geschossige Bebauung wurden wegen der besonderen Nachfrage- und Bedarfssituation aus der Lambrechtshäger Bevölkerung und wegen des Planungsbedürfnisses der Gemeinde keine Planungsalternativen mehr gegenübergestellt.

Als Nutzungsalternative käme eine Flächenrenaturierung und Einbindung in die bestehenden Grünräume des B-Plans Nr. 18 in Betracht.

8.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbelange (§§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB)	Zusammenfassende Beschreibung
Inhalt und Ziele des B-Plans	<ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich: ca. 1,5 ha, dav. ca. 1 ha Wohnbaufläche - Offene Einfamilienhausbebauung, ca. 16 Baugrundstücke - Verkehrserschließung durch Verlängerung der bestehenden Stichstraße ‚Am Erlenteich‘ - naturschutzgerechte Entwicklung Kleingewässer; Erhaltung Biotopverbund zur östlich angrenzenden Fläche für Naturschutzmaßnahmen und zur Feldflur
Auswirkungen auf menschliche Gesundheit / Bevölkerung <ul style="list-style-type: none"> a) Lärm b) Anfälligkeit der zugelassenen Wohnnutzungen für schwere Unfälle oder Katastrophen c) Erholungsnutzung der Bevölkerung d) Verkehrssicherheit f. Fußgänger, Radfahrer 	<ul style="list-style-type: none"> - erhebliche Beeinträchtigung durch Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte auf ca. 50 % der Wohnbauflächen; Schutz durch Errichtung eines Lärmschutzwalls und Festsetzung gebäudebezogener Schallschutzmaßnahmen; Vorschlag Geschwindigkeitsreduzierung auf der B 105 (planergänzend, Zuständigkeit Landrat) - geringes Risiko aufgrund der Entfernung zu bestehenden Störfallanlagen - Verlust privater Erholungsfunktionen für 9 Familien (Kleingärten); Ersatz durch Neubegründung von privaten Wohn- und Erholungsflächen für ca. 16 Familien (Abschichtung: Gegenstand der planerischen Abwägung F-Plan 2013) - keine planbedingten Beeinträchtigungen; jedoch planerische Berücksichtigung aus benachbarten Baugebieten
Landschaftsbild	- keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds
Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Biotopvernichtung und -beeinträchtigung durch Bebauung / Versiegelung; Ausgleich durch bevorratete Maßnahme Rotbäcker-Renaturierung (Abbuchung Ökokonto: 30.172 KFÄ) - baubedingtes Tötungsrisiko für potenziell im Plangebiet anzutreffenden Arten bzw. Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien /pot. Zauneidechse/ und Amphibien); Kompensation durch Bauzeitenregelung gem. § 39 BNatSchG f. Baufeldfreimachung (10 – 02 d.J.); ökol. Baubegleitung der Abbruchmaßnahmen mit Schwerpunkt auf gebäudebewohnende Tierarten und der Baufeldberäumung mit Schwerpunkt auf Amphibien Zauneidechse, Amphibien-schutzzaun März bis Mai - Verlust potenzieller Landlebensräume von Amphibien, Zauneidechse, Kompensation durch funktionelle Aufwertung Kleingewässer und Abstandsvergrößerung zu intensiven Nutzungen (WA), Anlage Steinhäufen als Quartiere für die Zauneidechse, Biotopvernetzung zu angrenzenden Biotopen (östl. Grünfläche, Ackerflächen), ökologischen Baubegleitung
Bodenschutz	- Plangebiet in einem Bodenfunktionsbereich mit erhöhter Schutzwürdigkeit (Konzeptbodenkarte M-V), mittlere planbedingte Beeinträchtigung, Erhöhung Versiegelungsgrad auf bis zu 45% (WA 7: 60%)

Umweltbelange (§§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB)	Zusammenfassende Beschreibung
	- Minimierung der Flächenversiegelung (GRZ 0,3)
Wasser a) Oberflächenwasser b) Grundwasser	- Nutzung der örtlichen Vorflut (Gewässer II. Ordnung 2/4 R, Rotbäk) für Niederschlagswasserableitung; WRRL-Berichtspflicht für Rotbäk (Wasserkörper NMKZ-1400) – kein Nachweiserfordernis aufgrund eines bestehenden Wasserrechts (Abschichtung: Gegenstand der Erschließungsplanung 2015) - Begrenzung der Einleitmenge vom Plangebiet in das bestehende RW-Netz des WWAV am Schacht R 05 auf 15 l/s in Übereinstimmung mit erteiltem Wasserrecht - keine des Grundwassernutzung durch Bebauungsplan - geringe Beeinträchtigungen wg. Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der zusätzlichen Versiegelung
Klima, Klimawandelanpassung	- keine belasteten Klimatope / Siedlungsbereiche berührt - Erhaltung Flächenpotenzial für Frischluftneubildung (ca. 45% der Gesamtfläche des Plangebietes) - Reduzierung des Anteils an globalen Treibhausgasemissionen durch Solarenergienutzung Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden entspr. GEG - keine Berücksichtigungserfordernisse Binnenhochwasserschutz
Kultur- und Sachgüter	- keine Betroffenheit
Luftgüte	- keine Betroffenheit
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, sonst. Schutzgebiete d. Naturschutzrechts	- keine Betroffenheit
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	- planerisch nicht eingeschränkt - Umsetzungspflicht GEG-Vorgaben auf Vorhabenebene
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	- keine Betroffenheit
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	- keine Betroffenheit
sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung (Innenentwicklung)	- B-Plan beinhaltet Wiedernutzbarmachung/Nachnutzung von Flächen - Entscheidung über Flächeninanspruchnahme im F-Plan (Abschichtung)

Umweltbelange (§§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB)	Zusammenfassende Beschreibung
Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung des BNatSchG nach § 1a (3) BauGB	- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereich des B-Plans (Abbuchung vom Ökokonto „Rotbäk-Renaturierung“)
Prognose der Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung (b) bei Nichtdurchführung der Planung	- siehe Aussagen zu den Schutzgütern - kleingärtnerische Nutzung / Ruderalflur
wichtigste geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	- 2 Plankonzepte geprüft (unterschiedlich starke bauliche Verdichtung und Inanspruchnahme verlärmter Bereiche im Süden); Entscheidung nach Lärmschutzkriterien
Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	- Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung der Baufeldfreimachung und der Erschließungsarbeiten - ergänzender Erfassungsbedarf zur Kontrolle der Gartenlauben und Schuppen auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und Nistplätzen zwecks Feststellung ggf. erforderlicher abbruchbedingter Ersatzerfordernisse (nach Freizug der Parzellen)