

Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“ der Gemeinde Lambrechtshagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Sven Breitrück	<i>Datum</i> 15.09.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lambrechtshagen (Vorberatung)	29.09.2022	N
Gemeindevertretung Lambrechtshagen (Entscheidung)	27.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (**Anlage 1**) beschlossen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde keine Stellungnahme abgegeben.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme bzw. Mitteilung zu informieren.
3. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“ der Gemeinde Lambrechtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird in der vorliegenden Fassung vom September 2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauGB als Satzung beschlossen (**Anlage 2**). Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom September 2022 gebilligt. (**Anlage 3**)
4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“ der Gemeinde Lambrechtshagen ist ortsüblich bekannt zu machen. Es ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen und Auskunft über den Inhalt verlangt werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten. Ergänzend ist der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lambrechtshagen hat am 10.06.2021 den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“ beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches entsprechend durchgeführt.

Der Inhalt der im Ergebnis der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ist in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle behandelt werden.

Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe zu unterrichten. Die Mitteilung bzw. Einsichtnahme soll spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen bzw. ermöglicht werden. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Plans mit einer Stellungnahme der Gemeinde vorzulegen.

Der Bebauungsplan Nr. 28 ist im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Da die Gemeinde Lambrechtshagen über einen Flächennutzungsplan verfügt, ist die Satzung nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung ortsüblich bekannt zu machen und erlangt damit Rechtskraft.

Es ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen und Auskunft über den Inhalt verlangt werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Ergänzend ist der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung in das Internet einzustellen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 nach erfolgter Beratung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss empfohlen.

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	01 Abwägung B-Plan Nr. 28 (öffentlich)
2	02 Bebauungsplan Planzeichnung Stand Sept. 2022 (öffentlich)
3	03 Begründung B-Plan Nr. 28 Stand Sept. 2022 (öffentlich)

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock Doberaner Str.114 18055 Rostock	12.08.2022	<p>1. Planungsinhalt Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte zur Betreuung von Kindern vom Krippen- bis zum Hortalter für die Weiterentwicklung des Kitastandortes im Ortsteil Lambrechtshagen durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Zusätzlich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Möglichkeit geschaffen werden, vermittels Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau innerhalb der zusammenhängenden Ortslage zu erschließen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südosten der Ortslage Lambrechtshagen und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha, davon 1,27 ha WA. Der B-Plan wird aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Lambrechtshagen entwickelt, der das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche darstellt.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“ 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>3. Ergebnis der Prüfung Mit der Sicherstellung und Erweiterung einer grundlegenden Leistung der kommunalen Daseinsvorsorge (hier: Kindertagesbetreuung) erfüllt die Planung die Regelungsinhalte der LEP-/RREP-Kapitel 3.1, Demografischer Wandel und Daseinsvorsorge, bzw. 6.1, Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge. Entsprechend Begründungsteil des LEP-Fachkapitels 5.4.3 Soziales sind „bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Angebote der Kindertagesförderung ... Voraussetzung für den Zugang zum Arbeitsmarkt für die Mütter und Väter und wichtige regionale Standortfaktoren. Daher ist es erforderlich, auf der Grundlage einer qualifizierten Jugendhilfeplanung derartige Einrichtungen bedarfsgerecht und möglichst ortsnahe in allen Landesteilen vorzuhalten.“ Für die in Aussicht genommene Wohnbebauung „Bauernreihe“ ist der Gemeinde in der landesplanerischen Stellungnahme vom 05.09.2017 zur Planungsanzeige eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt worden.</p>	<p>Zu 1.) Planungsinhalt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 2. Beurteilungsgrundlagen Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 3. Ergebnis der Prüfung Die Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<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“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 88 WE entwickeln. Diese Entwicklungskontingente hat sie zwischenzeitlich 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, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines bereits im FNP gesteckten gemeindlichen Planungsziels an einem gut integrierten Standort erfolgt.</p> <p>Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Abrundung des Siedlungskörpers im Süden der Ortslage Lambrechtshagen durch die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie von Einfamilienhäusern und deren Erschließung. Damit wird eine Weiterentwicklung des bereits bestehenden Wohnstandortes „Bauernreihe“ erreicht, die sich in die vorhandene Baustruktur und Landschaft einfügt und als Teil des baulichen Charakters der Ortslage ablesbar bleibt.</p> <p>Die mit dem vorliegenden B-Plan in Aussicht genommenen, über bisher gültige Regelungen hinausgehenden Wohneinheiten werden allerdings Auswirkungen auf die mögliche langfristige kommunale Siedlungsentwicklung haben.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 28 ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_033/17 erfasst.</p>	
2.	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung August Bebel-Str. 3 18209 Bad Doberan	25.08.2022	<p>Die Gesamtstellungnahme des Landkreises Rostock zu dem o. 8. Beteiligungsverfahren kann nicht fristgerecht übersendet werden. Die bisher eingegangenen Fachstellungnahmen der Fachämter des Landkreises Rostock liegen diesem Schreiben bei. Die Gesamtstellungnahme des Landkreises Rostock wird nachgereicht.</p> <p>Anlage Fachstellungnahmen der Ämter</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
		26.07.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Kreisordnungsamt . SG Brandschutzdienststelle vom 26.07.2022 	<p>Zu Kreisordnungsamt SG Brandschutzdienststelle Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
		22.08.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Regionalplanung vom 22.08.2022 - Bauamt . Untere Denkmalschutzbehörde vom 26.07.2022 - Amt für Straßenbau- und Verkehr . SG Straßenbau vom 26.07.2022 . SG Straßenverkehr vom 19.08.2022 - Umweltamt . Untere Naturschutzbehörde vom 17.08.2022 . Untere Wasserbehörde vom 11.08.2022 . Untere Bodenschutzbehörde vom 01.08.2022 . Untere Immissionsschutzbehörde vom 17.08.2022 <p>Kreisordnungsamt SG Brandschutzdienststelle <input checked="" type="checkbox"/> Keine Anregung</p> <p>Regionalplanung Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Entwurf folgendes anzumerken: Die Gemeinde Lambrechtshagen gehört dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) an. Entsprechend sind für die Gemeinde neben den Festlegungen im RREP auch die Regelungen des SUR-Entwicklungsrahmens zu beachten. Mit der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung stehen der Gemeinde im Zeitraum 2017- 2025 insgesamt 88 WE für den Grundbedarf (45 WE) aber auch aufgrund der guten Infrastrukturausstattung als Siedlungsschwerpunkt (43 WE) zur Verfügung. Es ist festzustellen, dass die Gemeinde diese Kontingente im Zeitraum 2017-2020 bereits vollständig genutzt hat. Mit dem aktuellen Planverfahren zum B-Plans Nr. 18 „Am Kirchsteig` OT-Siever-sagen weist die Gemeinde darüber hinaus weitere Wohnbauflächen für 15-18 WE aus. Inwieweit die vorliegende Planung vor diesem Hintergrund mit den Zielen der Raumordnung (ggf. im Rahmen des Kap. 1.3, 11.A1 Wohnentwicklung im SUR-ER) vereinbar ist, ist vom AfRL RR zu bewerten.</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
		26.07.2022	<p>Im wirksamen F-Plan der Gemeinde ist die geplante Fläche nur teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der Tiefe der im F-Plan dargestellten Fläche kann von einer geplanten einreihigen Bebauung ausgegangen werden. Somit wird der vorliegende B-Plan nur teilweise aus dem F-Plan entwickelt. Der geplante Umfang der Wohnbauflächen wird daher kritisch gesehen. Aufgrund der Tiefe der Baufelder und der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche scheint nicht nur eine einreihige Bebauung geplant zu sein. Aus der Begründung geht dazu nichts Konkretes hervor.</p> <p>Auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind nicht eindeutig bzw. teilweise kritisch einzuschätzen. Die Gemeinde erwähnt eine geplante Einfamilienhaus-Bebauung; in den Festsetzungen ist dazu allerdings nichts zu finden.</p> <p>Sowohl die Geschossigkeit der Gebäude als auch die Größe der einzelnen Baugrundstücke sollten sich an den örtlichen Gegebenheiten orientieren. Die geplante Zweigeschossigkeit wird daher kritisch gesehen; Stadtvillen sollten nicht in ländlich geprägten Siedlungen gebaut werden. Zu den geplanten Grundstücksgrößen wird nichts erwähnt oder festgesetzt. Auch hier sollte eine Anpassung an die vorhandene ländliche Siedlungsstruktur erfolgen, z.B. durch festgelegte Mindestgrundstücksgrößen. Im B-Plan Nr. 9 „Misch- und Wohngebiet Bauernreihe“ auf der anderen Straßenseite ist ein Kleinsiedlungsgebiet (Wohngebäude mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) festgesetzt. Diese vorhandene dörfliche Struktur und Nutzung ist für die vorliegende Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Gemeinde sollte sich kritisch mit den bisherigen Festsetzungen im B-Plan auseinandersetzen und diese überarbeiten.</p> <p>Der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kita kann grundsätzlich gefolgt werden.</p> <p>Die Planung sollte sich jedoch aus der Jugendhilfeplanung des Landkreises Rostock ableiten lassen.</p> <p>Bauamt Untere Denkmalschutzbehörde Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der Baubeginn ist rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vor Erschließungsbeginn) der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm der Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Im beschleunigten Verfahren ermöglicht § 13a Abs. 2 Nr. 2 der Gemeinde Lambrechtshagen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen wird der Geltungsbereich hauptsächlich als Wohnbaufläche dargestellt. Untergeordnet wird ein Teil des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Berichtigung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dann dargestellt.</p> <p>Die Standortwahl sowie die Bedarfsplanung für die Kita wurde im Rahmen der vom Ingenieurbüro aib Bauplanung erstellten Machbarkeitsstudie ermittelt. Die Ergebnisse dieser Studie liegen dem B-Plan in der ausgelegten Entwurfsfassung zu Grunde.</p> <p>Zu Bauamt Untere Denkmalschutzbehörde Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind auf der Planzeichnung und in der Begründung schon vorhanden.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Daher sind folgende Hinweise zu beachten: 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige. Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont; Tel.: 03843755-63304; E-Mail: patrick.dumont@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Dömhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.</p>	
		26.07.2022	<p>Amt für Straßenbau- und Verkehr SG Straßenbau Die Kreisstraße DBR 11 verläuft durch Lambrechtshagen. Für die Erschließung des Wohngebietes Südliche Bauernreihe spielt diese keine Rolle.</p>	<p>Zu Amt für Straßenbau- und Verkehr SG Straßenbau Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
		19.08.2022	<p>SG Straßenverkehr Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinblick auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben: 1. In Hinblick auf die verkehrliche Erschließung genügt aus Sicht der Unteren Straßenverkehrsbehörde die „Bauernreihe“ als schmale Erschließungsstraße im Mischsystem nicht den Ansprüchen an eine verkehrsgerechte Erschließung. Bereits im Beteiligungsverfahren zum F-Plan 2013 wurde mit Schreiben vom 25.09.2013 darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsziele die Realisierbarkeit einer verkehrsgerechten Erschließung der dargestellten zu bebauenden Änderungsbereiche ist. Der Entwurf des B-Planes trifft hierzu keine weitergehenden Aussagen, was insbesondere in Bezug auf das Fehlen von Anlagen für die schwachen Teilnehmer am Straßenverkehr— Fußgänger— bedenklich ist, gerade in Bezug auf die geplanten sozialen Einrichtungen, aber auch in Hinblick auf die weitergehende Verdichtung mit Folge auf den Verkehr in der Bauernreihe.</p>	<p>SG Straßenverkehr Zu 1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung werden die Hinweise berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Es daher angeregt, o.g. Punkte zu prüfen und Aussagen hierzu in den Plan aufzunehmen mit der Zielstellung eines verkehrsgerechten Ausbaus der Bauernreihe im Trennsystem.</p> <p>2. Es wird angeregt, für die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf, die der Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen für soziale Zwecke dient, zumindest straßenseitig ebenfalls eine Baugrenze analog dem allgemeinen Wohngebiet festzusetzen.</p> <p>3. Es wird angeregt, für die Einmündung der 6,00 breiten öffentlichen Planstraße in die Bauernreihe die von Sichthindernissen freizuhaltenden Sichtfelder zu ermitteln und als Sichtdreieck im Plan darzustellen. Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern im Sichtdreieck ist auf max. 0,80 m zu begrenzen. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.</p> <p>4. Es wird angeregt, Aussagen zum ruhenden Verkehr in die Planbegründung aufzunehmen. Auf die grundsätzliche Problematik des Hol- und Bringedienst der Eltern im Bereich von Kindertagesstätten, der bei Nichtvorliegen entsprechender Stellplatzangebote auch im öffentlichen Raum zum Teil chaotische Ausnahmen annimmt, wird hingewiesen. Darüber hinaus soll pro 3-6 WE in geplanten Baugebieten ein Stellplatz im öffentlichen Raum angeboten werden.</p> <p>5. Es wird generell aufgrund der vorgenannten Punkte angeregt zu prüfen, ob die Bauernreihe als Bestandteil in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen werden sollte.</p> <p>6. Die Untere Straßenverkehrsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. 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>Zu 2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt, da auf den Flächen für den Gemeinbedarf bewusst keine Baugrenzen durch die Gemeinde festgesetzt wurden.</p> <p>Zu 3. Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung werden die Hinweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 4. Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung werden die Hinweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 5. Dem Hinweis wird nicht entsprochen.</p> <p>Zu 6. Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung werden die Hinweise berücksichtigt.</p>

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
		17.08.2022	<p>Umweltamt Untere Naturschutzbehörde Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird zum o.g. B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Artenschutz Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG wird wie folgt empfohlen:</p> <p>a. Die Baufeldfreimachung sowie die Gehölzrodungen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar des darauffolgenden Jahres. Eine Baufeldfreimachung zu einem anderen Zeitpunkt erfordert eine gesonderte artenschutzrechtliche Betrachtung.</p> <p>b. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die Baufeldfreimachung bzw. der Baubeginn sollten ohne zeitliche Verzögerung erfolgen, sodass kein artenschutzrechtlich relevanter Zeitraum dazwischen liegt.</p> <p>c. Der Graben mit den Gehölzbeständen sind während der Bautätigkeiten mittels Amphibienschutzzaun auszugrenzen sowie offene Baugrube zu vermeiden bzw. zu verschließen.</p> <p>2. Die straßenbegleitenden Bäume sind als gesetzlich geschützt im Sinne des § 19 Abs.1 NatSchAG M-V anzusprechen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist bis zur Erschließungsstraße mittels Planzeichen festzulegen, dass die Herstellung von Zufahrten dort ausgeschlossen ist. Die Erschließung der SO-Flächen kann über die Erschließungsstraße erfolgen. Auf der Grundlage der vorliegenden Planung wird eine Befreiung vom Schutz straßenbegleitender Bäume gemäß § 19 Abs.2 NatSchAG M-V i.V.m. § 67 Abs.1 und 3 BNatSchG nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>3. Es wird darauf hingewiesen, dass genehmigungsauslösende Tatbestände, bspw. des Banmschutz, bereits auf der Ebene der Aufstellung des B-Planes gelöst werden sollten, damit ein Verstoß gegen höherrangiges Recht ausgeschlossen und die Umsetzung der Planung sichergestellt werden kann.</p>	<p>Zu Umweltamt Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Zu 1. Artenschutz a, b und c Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.</p>
		11.08.2022	<p>Umweltamt Untere Wasserbehörde Seitens der unteren Wasserbehörde ergeht folgende Stellungnahme: Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV).</p>	<p>zu Umweltamt Untere Wasserbehörde Nach eingegangener Stellungnahme der unteren Wasserbehörde und den darin geäußerten Bedenken erfolgte am 23.08.2022 ein Abstimmungstermin im Amt Warnow-West an dem neben den Vertretern des Amtes, der Gemeinde und des Planungsbüros sowie der unteren</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
		16.09.2022	<p>Eine zentrale Regenentwässerung ist nicht vorhanden. Der straßenbegleitende Graben dient der Entwässerung des Straßenkörpers.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist vordergründig am Anfallort zu versickern. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit ist die Errichtung eines Grabens am süd-westlichen Rand des Plangebietes angedacht.</p> <p>Diese Aussage ist für die Entscheidung über eine dauerhaft gesicherte Niederschlagswasserableitung nicht ausreichend.</p> <p>Folgende Fragen sind in dem B- Planverfahren zu klären:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wie und wo soll die Anbindung des Grabens außerhalb des B-Planes an die örtliche Vorflut „Rotbäk“ erfolgen? 2. Wer soll diesen Graben und das weiterführende System im Eigentum behalten und bewirtschaften? (Hinweis: Das erforderliche Wasserrecht kann erst an der Einleitstelle in die Rotbäk erteilt werden) 3. Wurde über eine zentrale Regenentwässerungsleitung nachgedacht? Diese könnte evtl. geordnet in dem jetzigen Straßengraben angelegt werden. <p>Seitens der unteren Wasserbehörde wird zur Klärung der Problematik eine Abstimmung mit dem WWAV, dem WBV „Hellbach-Cönventer Niederung“, der Gemeinde und der UWB empfohlen.</p> <p>Hinweise vorbeugender Gewässerschutz: Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß 8 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß 8 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.</p> <p>Allgemeine Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind. Ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden. 2. 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>Umweltamt Untere Wasserbehörde</p>	<p>Wasserbehörde, dem Wasser- und Bodenverband und dem Zweckverband teilnehmen. Im Ergebnis dieses Abstimmungsgespräches und der Darstellung der Gemeinde auf ein schon mit der unteren Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept erfolgte eine Inaussichtstellung der Zustimmung. Diese erfolgte dann auch per ergänzender Stellungnahme vom 16.09.2022.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Ergänzende Stellungnahme zur Reg-Nr.: 064-064n-BP02800-E220501 / hier 2. Stellungnahme Die in der Stellungnahme vom 11.08.2022 aufgeführten Bedenken zur dauerhaft gesicherten Niederschlags-Wasser Beseitigung wurden zwischenzeitlich mit der Gemeinde, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband, der Nordwasser GmbH und dem Wasser- und Bodenverband „Hellbach-Conventer Niederung“ diskutiert. Es wurde festgelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern bzw. zu verdunsten ist. Die bereits angeführte Grabenlösung kann dazu genutzt werden. Die eigentumsrechtlichen Fragen bzw. Dienstbarkeiten wurden bereits durch die Gemeinde geklärt. Weiteres wird in der nachrangigen Erschließungsplanung und im Wasserrechtsverfahren bearbeitet. Somit bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan.</p>	
		17.08.2022	<p>Umweltamt Untere Immissionsschutzbehörde Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.</p>	<p>Zu untere Immissionsschutzbehörde Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
		01.08.2022	<p>Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde 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. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf keine Einwände. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im-Vorhabens gebiet nicht bekannt. 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</p>	<p>Zu untere Bodenschutzbehörde Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
		12.09.2022	<p>Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. 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. S.1554) sind zu beachten.</p> <p>Gesamtstellungnahme Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“ beabsichtigt die Gemeinde Lambrechtshagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte sowie die Schaffung weiterer Wohngrundstücke zu erlangen. Dazu soll eine Teilfläche des geplanten Geltungsbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden. Auf der restlichen Teilfläche wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde sieht die B-Planaufstellung als ein Verfahren der Innenentwicklung und wählt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) Grundsätzlich sind B-Pläne aus den F-Plänen zu entwickeln. Die Gemeinde Lambrechtshagen verfügt über einen wirksamen F-Plan. Der F-Plan stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Im Entwurf zum in Rede stehenden B-Plan wird ein Allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Darüber hinaus ist der räumliche Geltungsbereich des Planentwurfes größer als die im F-Plan ausgewiesene Wohnbaufläche. Im Ergebnis ist das Entwicklungsgebot nicht mehr gegeben. Der B-Plan ist folglich zu ändern und an die Struktur des F-Planes anzupassen.</p> <p>2. Planaufstellungsverfahren Die Gemeinde beabsichtigt den B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Dieses Verfahren ist nur anzuwenden für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder bei anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. In der Begründung zum Planentwurf wurde hinsichtlich des gewählten Planverfahrens nur auf die Voraussetzungen zur</p>	<p>Zu Gesamtstellungnahme</p> <p>Zu 1 und 2. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Tiefe des Plangebietes ergibt sich unter anderem durch die notwendige Berücksichtigung der Flächen für Anlage für die Wasserwirtschaft, um das anfallende Regenwasser zu fassen und übergeordnet in die Vorflut zu leiten. Die Weiterführung des Anschlusses an die Vorflut erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Des Weiteren sollen auch in Bezug auf den ländlich geprägten Charakter der gegenüberliegenden Bebauung des Plangebietes typische Nebengebäude im hinter gelagerten Baubereich innerhalb der Baugrenzen ermöglicht. Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm der Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren ermöglicht § 13a Abs. 2 Nr. 2 der Gemeinde Lambrechtshagen von den</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>maximalen Grundfläche eingegangen, jedoch nicht auf die Art der Innenentwicklung. Im Rahmen einer vollständigen Erläuterung zum Planverfahren. hätte der Gemeinde auffallen müssen, dass es sich bei gewählter Fläche um eine Außenbereichsfläche handelt und § 13a damit nicht anwendbar ist. Da im beabsichtigen B-Plan neben einem Allgemeinem Wohngebiet auch eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt wird, ist auch fraglich ob der B-Plan eventuell nach § 13b aufgestellt werden könnte.</p> <p>Aus diesen Gründen wird die Aufstellung im Regelverfahren empfohlen.</p> <p>3. Festsetzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wurden lediglich festgesetzt, dass diese für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geschaffen werden soll. Es wurden keine Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO getroffen. In der Begründung wurde auf diesen Verzicht eingegangen. Es soll einem gewissen Maß an Flexibilität dienen und es bestehe kein konkreter städtebaulicher Regelungsbedarf. Diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Zum einen spricht die Gemeinde von dem Planungsziel eine Kindertagesstätte mit Hort und Krippe errichten zu wollen. Also liegt ein konkreter städtebaulicher Regelungsbedarf vor. Weiterhin ist durch die Bedarfsplanung bekannt, welchen Umfang an Betreuungsplätzen die neue Einrichtung mindestens vorhalten muss. Damit könnten auch Aussagen zur notwendigen Größe des Gebäudes und somit auch zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubare Grundstücksfläche getroffen werden.</p> <p>Auch für die Eindeutigkeit und Klarheit der Planung wären Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche wünschenswert. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB wird per Gesetz der Öffentlichkeit das Recht eingeräumt (und der Gemeinde die Pflicht auferlegt), sich u.a. über voraussichtliche Auswirkungen der Planung unterrichten zu können und die Möglichkeit gegeben Bedenken zur Planung vorzutragen.</p>	<p>Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen wird der Geltungsbereich hauptsächlich als Wohnbaufläche dargestellt. Untergeordnet wird ein Teil des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Berichtigung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dann dargestellt.</p> <p>Die Standortwahl sowie die Bedarfsplanung für die Kita wurde im Rahmen der vom Ingenieurbüro aib Bauplanung erstellten Machbarkeitsstudie ermittelt. Die Ergebnisse dieser Studie liegen dem B-Plan in der ausgelegten Entwurfsfassung zu Grunde.</p> <p>Zu 3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird nicht gefolgt. In der Begründung wird klar dargestellt welche Entwicklungsabsichten die Gemeinde für die Gemeinbedarfsfläche verfolgt. Die Gemeinde ist derzeit noch mit unterschiedlichen Trägern in der Verhandlung, die jeder für sich eine eigene bauliche Konzeption gemäß des von der Gemeinde vorgegebenen Bedarfes verfolgen. Dementsprechend hat die Gemeinde bewusst keine konkreteren Festsetzungen vorgenommen.</p>













lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Von dem Recht kann natürlich nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Gemeinde ihre Planung so konkret gestaltet, dass zumindest im Grundsatz erkennbar ist ob durch die Planung. Beeinträchtigungen vorliegen könnten oder negative Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen den Verzicht auf die Angaben der überbaubaren Grundstücksgrenze und dem Maß der baulichen Nutzung zu überdenken.</p> <p>4. Unterschiedliche Angaben/ Inhalte im Planentwurf und der Begründung zum Entwurf und fehlerhafte Angaben Im Planentwurf wird die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans mit 1,98 ha benannt. In der Begründung werden 1,8 ha genannt. Zum Inhalt des B-Plans ist aus der Begründung zu entnehmen, dass das städtebauliche Konzept der Gemeinde u.a. die Errichtung von Einfamilienhäusern vorsieht. Weiter steht in der Begründung beschrieben, dass im östlichen Bereich eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern festgesetzt wird. Im Planentwurf sind diese Festsetzungen nicht enthalten.</p> <p>Laut der Begründung soll die Erschließung des Grundstückes der zukünftigen Kita über die bestehende Gemeindestraße „Südliche Bauernreihe“ erfolgen. Diese Straße ist im Ort nicht zu finden und der Planzeichnung nicht zu entnehmen.</p> <p>Weiterhin ist in der Begründung aufgeführt, dass für den Geltungsbereich die verkehrliche Erschließung über die Bauernreihe gesichert ist und das keine zusätzlichen Erschließungsstraßen benötigt werden. Aus welchem Grund wurde in der Planzeichnung eine zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt? Sie ist an keiner Stelle Inhalt der Begründung.</p> <p>Sollte die festgesetzte Verkehrsfläche bestehen bleiben, ist in der Begründung auch die mit der Festsetzung verbundene planerische Absicht zu erläutern. Momentan lässt diese Festsetzung vermuten, dass eventuell eine zweireihige Bebauung der planerische Wille der Gemeinde ist. Dieses Ziel wäre städtebaulich nicht nachvollziehbar und auch nicht vertretbar, da die Umgebungsbebauung das nicht rechtfertigt.</p> <p>Darüber hinaus ist dann auch die Anbindung der zusätzlichen Verkehrsfläche an die vorhandene Verkehrsfläche „Bauernreihe“ mit in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen. Die mit der Herstellung der zusätzlichen Verkehrsfläche verbundenen Bauarbeiten sind unmittelbar mit dem Planungsvorhaben verbunden und daher Bestandteil der Satzung.</p> <p>Weiterhin fehlt es der zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche an einer Straßenbegrenzungslinie.</p>	<p>Zu 4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die verschiedenen Angaben zur Plangebietsgröße werden redaktionell in Planzeichnung und Begründung berichtigt.</p> <p>Die in der Begründung unter 6.1 benannten Festsetzungen zur offenen Bauweise und der Zulässigkeit von Einfamilienhäusern wird in Begründung und Planzeichnung wie folgt redaktionell berichtigt. „Um sich in den Dorfcharakter der bestehenden Bebauung im Norden, Osten und Westen einzupassen, wird im östlichen Bereich eine offene Bebauung mit Grenzabstand für Einzel- oder Doppelhäuser gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Die Bezeichnung der Gemeindestraße ist „Bauernreihe“. Diese grenzt unmittelbar an den Planungsraum. Die richtige Bezeichnung wird in der Begründung redaktionell geändert und richtig gestellt.</p> <p>Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche dient der Sicherstellung der Erschließung für die hinter dem Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen. Ohne diese Festsetzung wären diese Flächen über die bisherige Anbindung an der Gemeindestraße „Bauernreihe“ nicht mehr erreichbar. Die Begründung wird entsprechend im Pkt. 6.6 redaktionell ergänzt.</p> <p>Die als öffentlichliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließung für die landwirtschaftlichen Nutzungsflächen grenzt unmittelbar an die öffentliche Gemeindestraße Bauernreihe. Somit bedarf es hier keiner weiteren Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>In der Planzeichenerklärung ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als BauNO ausgewiesen. Weiterhin wurde die Farbe der Fläche „Flächen für den Gemeinbedarf“ abweichend Nr. 4.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung als auch in der Erklärung dargestellt. Die Gemeinde hat die Begründung als auch den Planentwurf zu überarbeiten und aufeinander abzustimmen.</p> <p>5. Bezugspunkte zur festgesetzten Höhe Im vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß Nr. 2 der Planzeichenerklärung die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 8,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes. Aus planungsrechtlicher Sicht erscheint die Festlegung über den unteren Bezugspunkt zu unbestimmt. Es wird empfohlen, die Festsetzung über den unteren Bezugspunkt zu überarbeiten. Hierzu gibt es aus planungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise: „Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen, die allgemein wie folgt beschrieben werden können: Sie müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein. Die Bezugspunkte müssen auch begrifflich eindeutig bestimmt oder bestimmbar sein. Nur unter diesen Voraussetzungen sind die Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe praktikabel. Die Bezugspunkte müssen sich wegen des Sachzusammenhangs der Festsetzungen grundsätzlich auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden. Diese Anforderungen gelten gleichermaßen für die oberen und unteren Bezugspunkte. Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind u.a. zu nennen - unter Bezugnahme auf konkret Vorhandenes - die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte, Gehweg, eingemessener Kanaldeckel), trigonometrische Punkte sowie - in einem weiteren Schritt konkret ermittelbar – die mittlere Höhe des Meeresspiegels, Meter über NN, sowie „über Gehweg“ (vgl. Nr. 2.8 der Anlage zur PlanZV). (...) Die jeweilige Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes ist zu unbestimmt, da durch die im Plangebiet festgesetzte zusätzliche öffentlich Verkehrsfläche nicht klar dargelegt ist, welcher anliegende Fahrbahnrand gemein ist. Sollte die jeweilige Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes der Bauernreihe als unterer Bezugspunkt gelten, ist der Bereich in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen.</p>	<p>Die Bezeichnung BauVO in der Planzeichenerklärung wird redaktionell auf BauNVO berichtigt. Die Farbe der Flächen für den Gemeinbedarf gemäß §4.1 PlanZV wird in der Planzeichnung redaktionell angepasst.</p> <p>Zu 5. Bezugspunkte zur festgesetzten Höhe Die Begründung wird im Pkt. 6.2 wie folgt redaktionell zur Klarheit präzisiert: „Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die maximale Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO) auf 8,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße „Bauernreihe“.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>6. Verfahrensvermerke „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 8 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. 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) Aus den Verfahrensvermerken, dem Anschreiben oder der Begründung geht nicht hervor, dass die auszulegenden Unterlagen in ein zentrales Internetportal eingestellt worden sind. Auf die Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrensschrittes wird hingewiesen. Es wird weiterhin empfohlen, die unter Nr. 5 der Verfahrensvermerke aufgeführte Bekanntmachung so zu formulieren, dass unmittelbar aus den Vermerken zu entnehmen ist wann die Satzung rechtskräftig werden wird. (Wann ist die Bekanntmachung vollzogen und wann die Satzung in Kraft getreten?) 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>7. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die Fachstellungen der Ämter:</p>	<p>Zu 6. Verfahrensvermerke Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Hinweis wird auf der Planzeichnung unter Verfahrensvermerke redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
		08.09.2022	<p>- Kreisordnungsamt . SG Brandschutzdienststelle vom 26.07.2022</p> <p>- Amt für Jugend und Familie . SG Jugendhilfeplanung vom 08.09.2022</p> <p>- Regionalplanung vom 22.08.2022</p> <p>- Bauamt . Untere Denkmalschutzbehörde vom 26.07.2022</p> <p>- Amt für Straßenbau- und Verkehr . SG Straßenbau vom 26.07.2022 . SG Straßenverkehr vom 19.08.2022</p> <p>- Umweltamt . Untere Naturschutzbehörde vom 17.08.2022 . Untere Wasserbehörde vom 11.08.2022 . Untere Bodenschutzbehörde vom 01.08.2022 . Untere Immissionsschutzbehörde vom 17.08.2022</p> <p>haben Sie bereits mit Schreiben vom 25.08.2022 erhalten Die Stellungnahme vom Amt für Jugend und Soziales wurde am 08.09.2022 nachgereicht. Sie sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Amt für Jugend und Familie SG Jugendhilfeplanung <input checked="" type="checkbox"/> Keine Anregungen</p>	<p>Zu Amt für Jugend und Familie SG Jugendhilfeplanung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
3.	Straßenbauamt Stralsund Greifswalder Chaussee 63b 18439 Stralsund	25.07.2022	<p>Zu dem Bebauungsplan Nr. 28 "Wohngebiet Bauernreihe" der Gemeinde Lambrechtshagen sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

4.	<p>e.dis Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Am Stellwerk 12 18233 Neubukow</p>	29.07.2022	<p>Anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft. Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte der HanseGas Netz GmbH. Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar. Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:</p> <table border="1" data-bbox="707 395 1496 738"> <thead> <tr> <th>Sparte</th> <th>Spartenpläne ausgegeben</th> <th>Sicherheitsrel. Einbauten</th> <th>Sperrflächen</th> <th>Leerauskunft</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gas:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-BEL:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-NS:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-MS:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-HS:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Telekommunikation:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Fernwärme:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="707 639 1496 738"> <thead> <tr> <th colspan="2">Dokumente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indexplan:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gesamtmedienplan:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Skizze:</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Vermessungsdaten:</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.</p> <p>Weitere besondere Hinweise: Keine.</p>	Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft	Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Strom-MS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dokumente		Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Skizze:	<input type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft																																																				
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Strom-MS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Dokumente																																																								
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																							
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																							
Skizze:	<input type="checkbox"/>																																																							
Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>																																																							
Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																							
5.	<p>Stadtwerke Rostock PF 15 11 33 18063 Rostock</p>	24.08.2022	<p>In dem vom Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände. Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>																																																				
6.	<p>Nordwasser GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock</p>	01.08.2022	<p>Ich beziehe mich auf Ihre Mail vom 22.07.2022 und übergebe Ihnen in der Anlage die öffentlichen Leitungsbestände der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Die Angaben der Bestandsunterlagen zu Art, Dimensionierung, Verlauf und Lage der Leitungen und sonstigen Anlagen basieren teilweise auf alten, nicht überprüften Datenbeständen. Sie erheben insgesamt keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei gestricheltem Leitungsbestand können erhebliche Lageabweichungen vorhanden sein. Bitte beachten Sie, dass in den Bestandsunterlagen Abwassergrundstücksanschlusskanäle welche zum bzw. über die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>																																																				

			Grundstücke führen sowie Trinkwasserhausanschlussleitungen außerhalb des Bestandes des WWAV nicht oder nicht vollständig verzeichnet sein können.																																			
7.	Warnow-Wasser und Abwasserverband (WWAV) Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock		Siehe Nr. 6	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.																																		
8.	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste" Alt Bartelsdorfer Str. 18a 18146 Rostock	02.08.2022	Als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu. In unmittelbarer Nähe der geplanten Maßnahmen befindet sich kein Gewässer II. Ordnung. * Siehe Karte im Anhang - PDF-Datei, Grundlage DTK10, DIN A4. Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. Informationen zu Drainage-Anlagen liegen uns für diesem Bereich nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.																																		
9.	HanseGas GmbH Ahornring 5 18146 Rostock	29.07.2022	<p>Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen. Auf Grund Ihrer Anfrage haben wir unser Planwerk für Sie zusammengestellt. Die Leitungsauskunft befindet sich im Anhang. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt! Gesondert von dieser Auskunft erhalten Sie Auskünfte von E.dis.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">LEITUNGSPLÄNE</th> <th>SICHERHEITSRELEVANTE EINBAUTEN</th> </tr> <tr> <th>BETROFFEN</th> <th>NICHT BETROFFEN</th> <th>KONTAKTAUFNAHME MIT DEM CENTER ERFORDERLICH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gas:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Kommunikation:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Wärme:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Auskunft ist gültig für folgende Netzbetreiber. Die gekennzeichneten Netzbetreiber sind betroffen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NETZBETREIBER IM ANGEFRAGTEN BEREICH</th> <th></th> <th>STÖRUNGSNUMMER</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> GASVERSORGUNG</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>T 03 85-58 97 50 75</td> </tr> <tr> <td> Gasnetz</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>T 03 85-58 97 50 75</td> </tr> <tr> <td> Hanse Work</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>T 0 40-2 37 82 79 10</td> </tr> <tr> <td> Hanse Gas</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>T 03 85-58 97 50 75</td> </tr> </tbody> </table>		LEITUNGSPLÄNE		SICHERHEITSRELEVANTE EINBAUTEN	BETROFFEN	NICHT BETROFFEN	KONTAKTAUFNAHME MIT DEM CENTER ERFORDERLICH	Gas:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wärme:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	NETZBETREIBER IM ANGEFRAGTEN BEREICH		STÖRUNGSNUMMER	 GASVERSORGUNG	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75	 Gasnetz	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75	 Hanse Work	<input type="checkbox"/>	T 0 40-2 37 82 79 10	 Hanse Gas	<input checked="" type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
	LEITUNGSPLÄNE		SICHERHEITSRELEVANTE EINBAUTEN																																			
	BETROFFEN	NICHT BETROFFEN	KONTAKTAUFNAHME MIT DEM CENTER ERFORDERLICH																																			
Gas:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Kommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
Wärme:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
NETZBETREIBER IM ANGEFRAGTEN BEREICH		STÖRUNGSNUMMER																																				
 GASVERSORGUNG	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75																																				
 Gasnetz	<input type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75																																				
 Hanse Work	<input type="checkbox"/>	T 0 40-2 37 82 79 10																																				
 Hanse Gas	<input checked="" type="checkbox"/>	T 03 85-58 97 50 75																																				
		23.08.2022	Bezugnehmend auf Ihr Schreiben die Stellungnahme der Hanse-Gas GmbH und ein Leitungsplan als Anlage:																																			

			<p>In dem von Ihnen genannten Bereich befinden sich Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse unserer Rechtsträgerschaft/Verwaltung.</p> <p>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.</p> <p>Der Bauausführende hat vor Beginn von Bauarbeiten einen Auftragschein 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>Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger</p>	
10.	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg An der Jägerbäk 3 18069 Rostock</p>	18.08.2022	<p>Bereich Landwirtschaft Zu dem Vorhaben bestehen seitens des Bereiches Landwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen wird jedoch um Beachtung folgender Hinweise gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. • Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen. <p>Bereich Wasserwirtschaft Naturschutz-, wasser- und bodenschutzrechtliche Belange, welche durch das StALU MM zu vertreten sind, werden nicht berührt.</p> <p><u>Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)</u> Das Vorhaben kann weder aus Sicht der WRRL noch des Gewässerschutzes anhand der Unterlagen beurteilt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

Das Vorhaben betrifft den nach WRRL berichtspflichtigen Grundwasserkörper WP_KW_6_16 und über die Regenentwässerung vermutlich die Rotbäk Wasserkörper NMKZ-1200.
Zu den Belangen der Wasserwirtschaft und denen der WRRL werden keine konkreten Ausführungen gemacht.
Die Rotbäk wurde mehrfach umgebaut, um den Anforderungen des Hochwasserschutzes in Lambrechtshagen zu genügen.
Es sollte geprüft werden ob der B-Plan konform zum Hochwasserschutzkonzept ist.

Begründung:

Das StALU MM ist für die Umsetzung der Anforderungen nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) /Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach den §§ 27 (oberirdische Gewässer) bis 31, § 44 (Küstengewässer) und § 47 (Grundwasser) gemäß Erlass vom 27.06.2016 (Regelungen zur weiteren Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie in Mecklenburg-Vorpommern im zweiten Bewirtschaftungszeitraum) des damaligen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V/ örtlich zuständige Behörde für die Prüfung von vorhabenbezogenen Planungsunterlagen auf die Einhaltung der Vorgaben nach WRRL.

Bereich Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in einem Umkreis von einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

Der Landwirtschaftsbetrieb Postma betreibt in ca. 920 m südlicher Richtung eine Milchviehanlage (Gemarkung Lambrechtshagen, Flur 3, Flurstück 48/1, 47/1, 47/5) mit 1.010 Rinder- und 160 Kälberplätzen sowie eine Gülleanlage mit 6.851 m² Lagerkapazität.

Weiterhin betreibt die Bioenergie Postma UG & Co. KG am Anlagenstandort eine Biogasanlage mit einer Durchsatzleistung von 46,85 t/d und einer Rohgas erzeugung von 1,29 Mio.Nm³/a sowie ein Gärrestlager mit 9.900 m² Lagerkapazität.

Bezüglich dieser Anlagen ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Luftschadstoffe in Form von Ammoniak und Stickstoff, Bioaerosole, Schall sowie Gerüche innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte emittiert werden können. Seitens des StALU MM bestehen zum Vorhaben keine immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken.

Weitere vom StALU MM zu vertretenden Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

11.	GDMcom Maximilianallee 4 04129 Leipzig	04.08.2022	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="710 252 1503 375"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) *</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH †</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH †</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>* Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</small></p> <p><small>† Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</small></p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p> <p>Anhang - Auskunft Allgemein <u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. <u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) *	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH †	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH †	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																					
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) *	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
ONTRAS Gastransport GmbH †	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
VNG Gasspeicher GmbH †	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																					
12.	50Hertz Transmission GmbH Heidestr. 2 10557Berlin	02.08.2022	Nicht betroffen.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>																				

13.	Deutsche Telekom Technik GmbH Biestower Weg 20 18198 Kritzmow	24.08.2022	Wir betreiben derzeit in diesem Bereich keine Richtfunkverbindung. Deshalb erheben wir auch keine Einwände gegen die Planung. Bitte beachten Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen im Eigentum der Deutschen Telekom gilt. Darüber hinaus mieten wir weitere Richtfunktrassen bei Ericsson an. Über deren Verlauf können wir keine Auskünfte erteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
14.	Deutsche Glasfaser Netz Operating GmbH Ostlandstraße 5 46325 Borken	22.07.2022	Im angefragtem Bereich befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Beiliegend erhalten Sie die Bestands- und Übersichtspläne. Achtung! Deutsche Glasfaser setzt im Regelfall eine mindertiefe Verlegetechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH begründet wird. Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL - Netz der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH (DGNO) sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL - Trasse vorzunehmen. Es ist Ihrerseits sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Merkblattes Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser-Versorgungsanlagen bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird. Für die Bauerlaubnis teilen Sie uns den Baubeginn Ihrer Maßnahme mindestens 2 Wochen vorher mit. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Sollten Ihre Baumaßnahmen erst später erfolgen, ist eine erneute Planauskunft 4 Wochen vor Baubeginn anzufordern. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
15.	DFMG Deutsche Funkturm GmbH Gartenstr. 217 48147 Münster	02.09.2022	Die Deutsche Funkturm betreibt auf dem nachfolgernden Flurstück eine Mobilfunkstation. Gemarkung: Lambrechtshagen, Flur: 3, Flurstücke: 47/6 und 48/10. Diese Mobilfunkstation ist von der Bauernreihe ca. 1000m entfernt. Die Planungen für ein allgemeines Wohngebiet beeinflussen nicht unseren Betrieb	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

16.	Ericsson Services GmbH Contract Handling Group Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf	09.08.2022	Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
17.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Rheinstr. 15 14513 Teltow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
18.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Eckdrift 81 19061 Schwerin	02.08.2022	Nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
19.	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock Schwaaner Landstraße 8 18055 Rostock	26.08.2022	Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
20.	Industrie- und Handelskammer Rostock Ernst-Barlach-Straße 1 – 3 18010 Rostock	26.08.2022	Entscheidung Die IHK zu Rostock hat nur wenige Anmerkungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Bauernreihe“ der Gemeinde Lambrechtshagen vorzubringen. Die Gründe für unsere überwiegend neutrale Haltung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert. Begründung 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 geplanten Geltungsbereich des B-Plans „Wohngebiet Bauernreihe“ keine IHK-Unternehmensstandorte befinden. Das Areal ist unbebaut und wird nicht gewerblich genutzt. Es dominiert die Landwirtschaft. Ob gewerbliche Belange, die die Bestandssituation betreffen, dennoch berührt werden, hängt maßgeblich von den Nutzungen in der Umgebung ab. In der Nähe konnten sechs IHK-Unternehmen im Bestand festgestellt werden (Bereich Bauernreihe 4 – 21). Dazu gehören überwiegend Kleingewerbetreibende. Dem Plangebiet gegenüber liegen die Grundstücke	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

		<p>Bauernreihe 5 – 10. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Tätigkeit ist für diese sechs Unternehmen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erkennbar. Lediglich die Erschließungsstraße wird später gemeinsam genutzt.</p> <p>2. Mit dieser Bauleitplanung wird seitens der Gemeinde Lambrechtshagen überwiegend eine Wohnnutzung für das Dauerwohnen (Eigenheime) angestrebt. Die IHK zu Rostock erkennt den offensichtlich bestehenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken an und begrüßt diesen B-Plan vor dem Hintergrund der Bereitstellung von Grundstücken für den Eigenheimbau für die Fachkräfte der Region. Auf diese Weise werden zusätzliche Anreize geschaffen, die Region nicht zu verlassen und so die Einwohnerzahl in der Regiopole Region Rostock zu stabilisieren. Im Zuge der Fachkräftesicherung für die Wirtschaft ist das Wohnen allgemein ein wichtiger „Haltefaktor“ bzw. für anzuwerbende oder zurückkehrende Fachkräfte ein zentraler Pull-Faktor. Der Neubau eines Kindergartens als wichtige soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtung ist ebenfalls für Familien und Fachkräfte bedeutsam. Eine Kindertagesstätte ist ein wichtiger weicher Standortfaktor einer Gemeinde, erst recht dann, wenn sie neu und modern ist sowie ausreichend Plätze anbietet und damit potentiell zuziehende Familien bereits berücksichtigt.</p> <p>3. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Textteil B (TF 1.1.1 - 1.1.3) sind durch die IHK zu Rostock zu prüfen, um auszuloten, ob sich Möglichkeiten für gewerbliche Neuansiedlungen ergeben könnten.</p> <p>Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für nutzungs-gemischte Wohngebiete ein.</p> <p>Nahezu alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden auch in den B-Plan übernommen. Für die IHK sind hierbei „Läden“, die der Versorgung des Wohngebietes dienen, relevant. Wie es sich mit den „Schank- und Speisewirtschaften“ verhält, lässt sich den Planungsunterlagen nicht zweifelsfrei entnehmen. Laut textlicher Festsetzung sind sie nicht im Zulässigkeitskatalog enthalten, laut Begründungstext (Seite 11, 5. Absatz) jedoch schon. Der Sachverhalt sollte klargestellt und die Unterlagen vereinheitlicht werden. Der lauten Begründung festgeschriebene Nichtausschluss von zulässigen Betrieben ist zur Förderung der Nutzungsmischung im Wohngebiet zu begrüßen. Zusätzlich sind Räume für freiberuflich Tätige gemäß § 13 BauNVO generell möglich.</p> <p>Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Nr. 2 und 3 im B-Plan zulässig (u. a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe). Auch das ist begrüßenswert. Nicht zulässig sind die Nr. 1, 4 und 5: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.</p>	
--	--	---	--

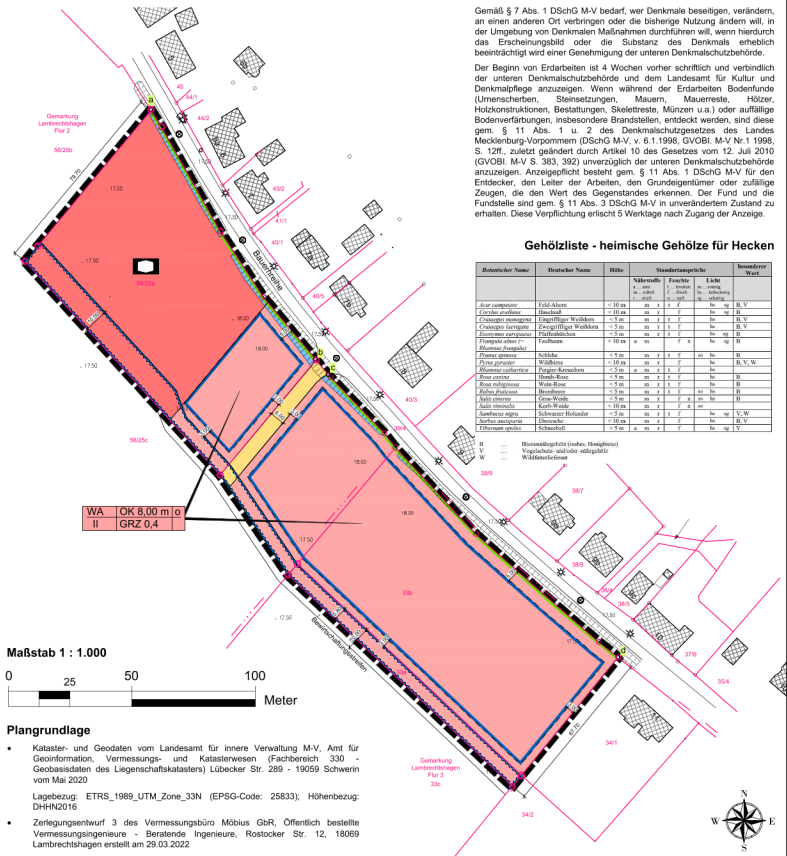
			<p>Allgemeine Wohngebiete dienen laut Gesetzgeber vorwiegend dem Wohnen (8 4 Abs. 1 BauNVO), aber eben nicht ausschließlich. Die Gemeinde Lambrechtshagen wird diesem Maßstab durch die Festsetzungen grundsätzlich gerecht. Die Ausschlüsse werden ansatzweise begründet.</p> <p>4. Die Gemeinde Lambrechtshagen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Im FNP ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W 4) dargestellt. Ein Abgleich zwischen FNP (W) und B-Plan (WA) ergibt, dass dem städtebaulichen Entwicklungsgebot entsprochen wird. Hochwertige gewerbliche Bauflächen (G) bzw. Gewerbegebiete (GE) im FNP müssen demnach nicht in Anspruch genommen werden.</p>	
21.	<p>Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister Am Markt 18055 Rostock</p>	30.08.2022	<p>Die Wohnungsbauentwicklung sowohl in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als auch in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Rostock verlief in den vergangenen durchweg positiv. Um der weiter anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, sind regionale Strategien notwendig, um eine geordnete Entwicklung der Stadt-Umland-Region in Gänze gewährleisten zu können. Die aktuellen Regelungen im Raumentwicklungsprogramm Region Rostock als auch des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens erfüllen die Voraussetzungen derzeit nicht. Das regionalplanerisch festgelegte Maß der Eigenentwicklung, bezogen auf alle Gemeinden des Stadt-Umland-Raums, ist bereits heute erschöpft. In Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock soll die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung der Umlandgemeinden in Abhängigkeit zu den Wohnbauabsichten der Kernstadt Rostock im kommenden Stadt-Umland-Forum diskutiert werden. Als Termin hierfür wurde der 03. November 2022 vorgemerkt. Gleichzeitig stößt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Diskussion um das Maß der weiteren Wohnflächenentwicklung im Stadt-Umland-Raum in ihren kommunalen Gremien an.</p> <p>In der Zwischenzeit wird die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, auf Grund mangelnder Beurteilungsgrundlagen, keine positive Stellungnahme zu den Wohnentwicklungsabsichten der Umlandgemeinden abgeben. Insofern raten wir der Gemeinde Lambrechtshagen das Bauleitplanverfahren insoweit zurückzustellen, bis eine interkommunal abgestimmte Vereinbarung vorliegt. Bilateralen Gesprächen mit der Gemeinde Lambrechtshagen stehen wir offen gegenüber.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit Datum vom 12.08.2022 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung dem B-Plan aus raumordnerischer Sicht zugestimmt. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
22.	<p>Gemeinde Admannshagen-Bar- geshagen über Amt Bad Doberan-Land Kammerhof 3 18209 Bad Doberan</p>	16.08.2022	<p>Mit dem Schreiben vom 22.07.2022 übersandten Sie Unterlagen zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 Wohngebiet „Bauernreihe“ der Gemeinde Lambrechtshagen mit der Bitte um Stellungnahme der amtsangehörigen Gemeinden. Aus Sicht der beteiligten Gemeinde vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

23.	Gemeinde Bartenshagen-Par- kentin über Amt Bad Doberan-Land Kammerhof 3 18209 Bad Doberan	16.08.2022	Mit dem Schreiben vom 22.07.2022 übersandten Sie Unterlagen zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 Wohngebiet „Bauernreihe“ der Gemeinde Lambrechtshagen mit der Bitte um Stellungnahme der amtsangehörigen Gemeinden. Aus Sicht der beteiligten Gemeinde vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
24.	Gemeinde Kritzmow Schulweg 1 18198 Kritzmow	04.08.2022	Keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
25.	Gemeinde Stäbelow Schulweg 1 18198 Kritzmow	08.08.2022 15.09.2022	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "SÜDLICHE BAUERNREIHE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V A. S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Südliche Bauernreihe" der Gemeinde Lambrechtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Hinweise

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

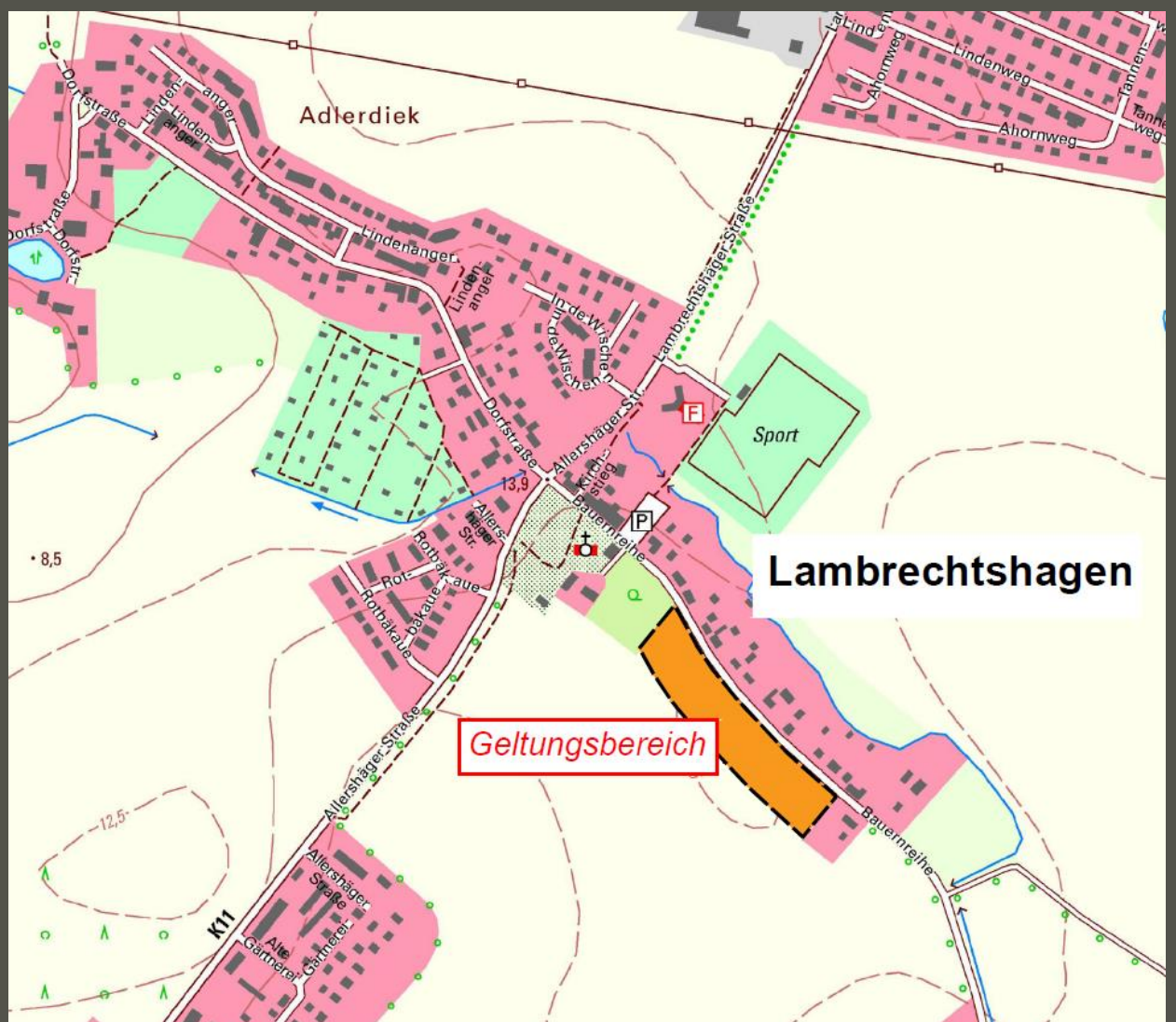
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinzeugstücke, Münzen, Holzgeräte, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GOBl. M-V Nr. 1/1998, S. 102f., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gehölzliste - heimische Gehölze für Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name	Blüte	Nährboden	Fruchtart	Lebensdauer	Blütenfarbe	Blütenform	Blütenzeitpunkt	Blütenzahl	Blütenmerkmal	Blütenfarbe	Blütenform	Blütenzeitpunkt	Blütenzahl	Blütenmerkmal
Acer campestre	Eich-Ahorn	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Alnus glutinosa	Blauliche Alnus	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Crataegus monogyna	Dornrose	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Malus sylvestris	Waldmalve	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Prunella spinosa	Spitzdorn	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Rosa rugosa	Rosa	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea alba	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea prunifolia	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.	bl.
Spiraea xanthiflora	Spitzenhecke	10-14	saure	fl. u. f.	bl.	bl.	bl.								

Gemeinde Lambrechtshagen

Bebauungsplan Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“



Begründung
September 2022

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	6
4.	ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	6
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	Städtebauliches Konzept.....	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Örtliche BauNVOschriften	15
6.4	Umweltprüfung	16
6.5	Verkehrskonzept	16
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	17
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	18
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	18
8.2	Gewässer	19
8.3	Telekommunikation	19
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	19
8.5	Brandschutz	20
9.	DENKMALSCHUTZ	21
9.1	Baudenkmale	21
9.2	Bodendenkmale	21
10.	HINWEISE.....	21

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Für die Neuerrichtung der Kindertagesstätte soll der Bebauungsplan Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“ aufgestellt werden. Dazu hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lambrechtshagen in ihrer Sitzung am 09.04.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Standortanalyse zur Erweiterung/Sanierung bzw. Neubau der Kita „Speekhus an de Rotbäk“ in Lambrechtshagen ergab, dass die Bedarfssituation der Plätze nur bei Aufgabe des Bestandgebäudes gerechtfertigt ist.

Planungsziel ist die Weiterentwicklung des Kitastandortes für die Betreuung von Kindern vom Krippen- bis Hortalter innerhalb der Ortslage durch den Neubau des Gebäudes mit ausreichendem Platzangebot an einem neuen Standort südöstlich innerhalb der Ortslage Lambrechtshagen. Die dazu notwendige Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Bauernreihe gesichert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen stellt den Geltungsbereich bereits als Wohnbauflächen dar.

Um den Neubau der Kindertagesstätte Lambrechtshagen planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche geplant, auf der die Errichtung von für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen möglich sein soll. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Bei Flächen für den Gemeinbedarf kann, anders als bei Baugebieten, auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet werden. Weil über die oben beschriebenen Festsetzungen hinaus kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, soll vollständig auf die Festlegung von Baugrenzen oder weitere einschränkende Festsetzungen verzichtet werden. Damit verbleibt ein größerer Entwicklungsspielraum für die zukünftige Ausgestaltung des Planungsraumes.

Zusätzlich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Möglichkeit geschaffen werden Wohngrundstücke innerhalb der zusammenhängenden Ortschaft zu erschließen und somit die positive Entwicklung der Gemeinde bestärken.

Es besteht die stetige Nachfrage nach Wohnraum für Familien innerhalb des Hoheitsgebietes der Gemeinde Lambrechtshagen. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser inhaltlich. Durch die Veränderungen der Wohnraumstrukturen und dem vermehrten Wunsch nach Wohneigentum wird die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich.

Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen und eine positive Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen, wird die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig.

Das bestehende Investitionsinteresse initiiert die Idee der Neuausweisung des allgemeinen Wohngebietes mit attraktiven Wohnraumangeboten durch eine ansprechende Parzellierung, reduzierten Gestaltungsfestsetzungen und einer angepassten verkehrlichen Erschließung.

Hierfür wird die zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Einteilung der einzelnen Baugrundstücke werden an die Bedürfnisse der Wohnbebauungen angepasst. Die grundlegende Idee und die Rücksichtnahme auf private und öffentliche Bedürfnisse werden in der Planung berücksichtigt.

Im Fokus liegt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Hierbei handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung (LBauO M-V)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Lambrechtshagen** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Kataster- und Geodaten vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (Fachbereich 330 - Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters) Lübecker Str. 289 – 19059 Schwerin vom Mai 2020
- Lagebezug: ETRS_1989_UTM_Zone_33N (EPSG-Code: 25833); Höhenbezug: DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südosten der Ortslage Lambrechtshagen. Er ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,9 ha. Er erstreckt sich in der Gemarkung Lambrechtshagen auf eine Teilfläche des Flurstücks 56/25 der Flur 2 sowie auf eine Teilfläche des Flurstücks 33 der Flur 3.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Lambrechtshagen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** vom 22. August 2011 (GS M-V 2011 Gl. Nr. 230 – 1 -15)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des

Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 4.2 [2]).

In allen Teilräumen soll eine Versorgung mit Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, insbesondere mit Angeboten der Kindertagesförderung sichergestellt werden (LEP 5.4.3 [1])

Gemäß der Begründung des LEP 5.4.3 sind „Kindertageseinrichtungen, Jugendtreffs, Angebote der musikalischen Früherziehung, Kinder- und Jugendkunstschulen etc. sind wichtige Einrichtungen, die die Eltern bei der Erziehung und Förderung ihrer Kinder unterstützen und einen wichtigen Beitrag zur Persönlichkeitsentwicklung junger Menschen leisten. Bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Angebote der Kindertagesförderung sind Voraussetzung für den Zugang zum Arbeitsmarkt für die Mütter und Väter und wichtige regionale Standortfaktoren. Daher ist es erforderlich, auf der Grundlage einer qualifizierten Jugendhilfeplanung derartige Einrichtungen bedarfsgerecht und möglichst ortsnah in allen Landesteilen vorzuhalten.“ Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Bei der Siedlungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte (5.1 [3] RREP MMR).

Für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sind bei Bauleitplanungen vorrangig Flächen in integrierten Ortslagen bereitzustellen. Die Einrichtung von Gewerbe- und Handwerkshöfen als Produktions-, Verkaufs- und Präsentationsstandorte ist zu forcieren (6.2 [2] RREP MMR).

Um den positiven Trend des Demografischen Wandels in der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock aufrecht zu erhalten und das Umland Rostocks weiterhin attraktiv zu gestalten ist die Errichtung einer neuen, verbesserten Kindertagesstätte mit dem benötigten Platzangebot für die Gesamtanzahl der Kinder und die Schaffung neuer Wohngrundstücke zur

Schaffung von Hauptwohnsitzen in der Ortslage Lambrechtshagen bedeutsam.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Lambrechtshagen verfügt über einen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2014.

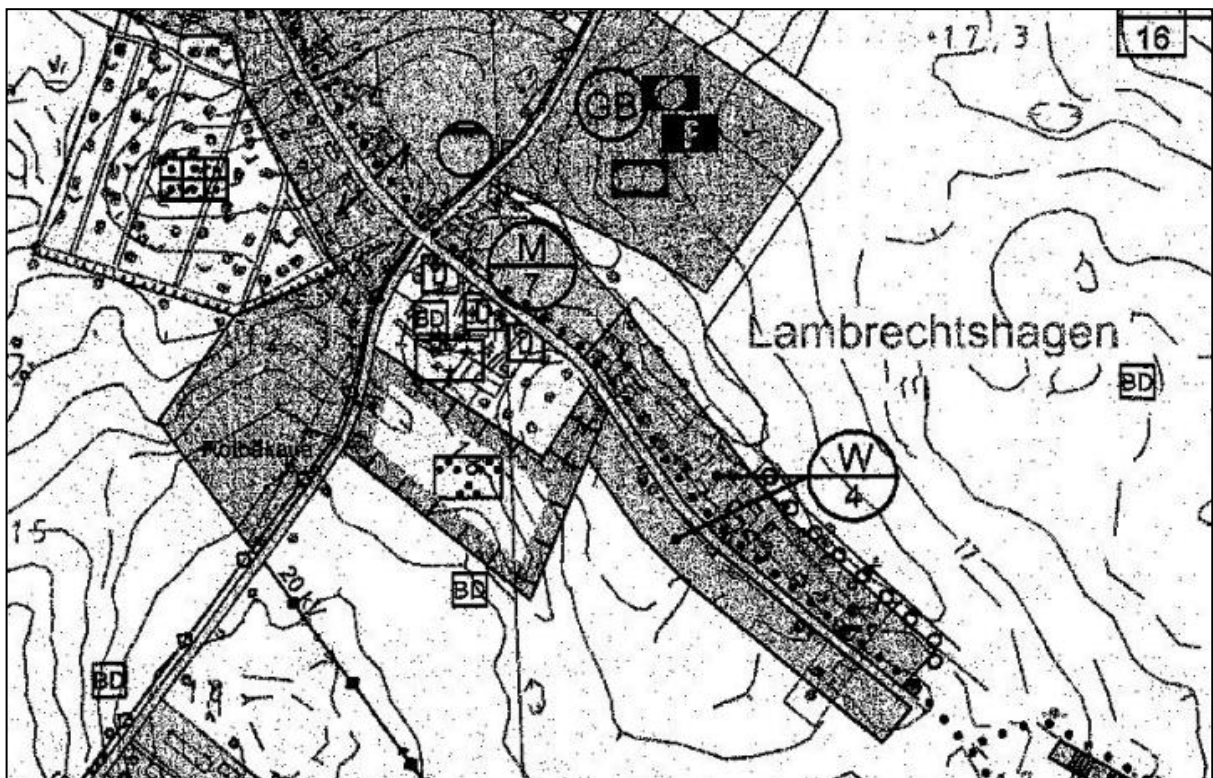


Abbildung 1: Auszug des Flächennutzungsplanes vom 17.03.2014

Innerhalb des bestehenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lambrechtshagen ist der Planungsraum bereits als Wohnbaufläche definiert. Dementsprechend ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage Lambrechtshagen. Erschlossen wird er über die Bauernreihe.

Der Planungsraum befindet sich zwischen bestehenden Wohnbebauungen im Norden, Osten und Westen angrenzend und südlichen Landwirtschaftsflächen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches unterliegen einer regelmäßigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und sind gehölzfrei. Die Vegetationsdecke reduziert sich auf eine artenarme Monokultur. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche und die damit zuhängenden betriebsbedingten Einflüsse wird die artenschutzrechtliche Bedeutung des Geltungsbereiches als gering bewertet.

Nördlich und östlich grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage an.

Gesetzlich geschützte Biotop- oder nationale bzw. europäische Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG_086 „Vorweden“ befindet sich ca. 700 m östlich. In einer Entfernung von ca. 1.100 m ebenfalls östlich des Geltungsbereiches befindet sich das nächstliegende Flächennaturdenkmal „Feuchtgebiet Mönkweden“

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Abrundung des Siedlungskörpers im Süden der Ortslage Lambrechtshagen durch die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte und deren Erschließung.

Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem städtebaulichen Charakter des Umfeldes anzupassen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Weiterentwicklung des Wohnstandortes erreicht, die sich in die vorhandene Baustruktur und Landschaft einfügt und als ein Teil des baulichen Charakters der Ortslage ablesbar bleibt.

Um die Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung sowie den finanziellen und Versieglungsaufwand so gering wie möglich zu halten, wird das Baufeld über die „Bauernreihe“ erschlossen.

Um sich in den Dorfcharakter der bestehenden Bebauung im Norden, Osten und Westen einzupassen, wird im östlichen Bereich eine offene Bebauung mit Grenzabstand für Einzel- oder Doppelhäusern gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese und die maximale festgesetzte Oberkante der Gebäude von 8,00 m tragen dazu bei, den dörflichen Charakter innerhalb der Ortslage zu unterstreichen.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung des Planungsraumes, wobei der in § 1 Abs. 3 beschriebene Grundsatz, nur so weit zu regeln, wie es für städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, berücksichtigt wird.

Die Gemeinde Lambrechtshagen beabsichtigt den Neubau der ortsansässigen Kindertagesstätte. Das derzeitige Gebäude erfüllt weder die technischen Anforderungen noch die benötigte Größe der vorhandenen Räumlichkeiten, um alle Kinder unterzubringen. Die Einrichtung umfasst die Betreuung der Altersgruppen von der Krippe bis zum Hort.

Um eine hohe Flexibilität und Erweiterungen der Einrichtung zu ermöglichen, wird lediglich die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Von der dadurch ermöglichten Errichtung der Kindertagesstätte sind keine negativen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauungen zu erwarten. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Bauernreihe“.

Durch die kompakte Form des Grundstückes ist eine freie Bebauung dessen möglich. Durch den benachbarten Pfarrhof ist eine Eingrünung des Planungsraumes im Norden bereits vorhanden.

Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der bestehenden Anliegerstraße auszuschließen. Die Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Durch den Neubau der Einrichtung kann die Bebauung als komplexe Einheit unabhängig von dem laufenden Betrieb der Kita stattfinden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und einer Gemeinbedarfsfläche, auf der eine Kindertagesstätte mit Hort und Krippe und allen notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen möglich sein soll. Flächen für Gemeinbedarf im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität für noch nicht genau vorhersehbare Nutzungsänderungen oder –ergänzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gewährleisten zu können, wird eine allgemein formulierte Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Dabei spielt die Trägerschaft der Gemeinbedarfseinrichtung für die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Rolle.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf kann, anders als bei Baugebieten, auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet werden.

Weil über die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen hinaus kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, soll vollständig auf die Festlegung von Baugrenzen oder weitere einschränkende Festsetzungen verzichtet werden. Damit verbleibt ein größerer Entwicklungsspielraum für die zukünftige Ausgestaltung des gemeindlichen Grundstücks.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Grundsätzlich steht innerhalb des Geltungsbereiches die Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhäusern im Fokus.

Zulässig sind zudem die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit den Planungszielen der Gemeinde nicht vereinbar, denn die Zielstellung ist primär die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäusern.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Durch die Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 12.674 m² maximal 5.069 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Dadurch wird die in § 13a BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² für Wohnnutzungen unterschritten.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Lambrechtshagen, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie einer hohen Wohngebietsqualität beabsichtigt die Gemeinde Lambrechtshagen die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die maximale Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO) auf 8,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße „Bauernreihe“.

Dieses gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass bedarfsgerechte Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen können. Die Planung zielt also vordergründig darauf ab, dass Hauptwohnsitze als Wohneigentum geschaffen werden.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Nichtheimische Gehölze wie Koniferen und Kirschlorbeer sind nicht zulässig.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.*
2. *Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltung sind zulässig.*
3. *Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.*
4. *Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überschritten werden.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt oder zur Aufwertung des Planungsraumes werden, auf Grund der aktuellen Nutzung als intensiv genutzte Ackerflächen, nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich entlang der Bauernreihe eine Baumreihe. Diese wird größtenteils erhalten. Um die notwendige verkehrliche Erschließung der Grundstücke gewährleisten zu können, müssen einige wenige Einzelbäume jedoch gefällt werden. Die Fällung und deren Ausgleich wird im weiterführenden Verfahren für den jeweiligen Einzelfall geprüft.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und demnach keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Dennoch möchte die Gemeinde Lambrechtshagen im Sinne des Natur- und Klimaschutzes zusätzliche Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft treffen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind heimische und gebietseigene Gehölze zu verwenden.

Die Pflanzenauswahl soll sich im Sinne des Naturschutzes und der Habitatspezifitäten für die Fauna auf einheimische Gehölze beschränken. Aus diesem Grund ist die Verwendung von Koniferen und Kirschlorbeeren unzulässig. Hierzu wird eine Liste mit einer Pflanzenauswahl festgelegt.

Gehölzliste – heimische Gehölze für Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe	Standortansprüche			besonderer Wert
			Nährstoffe a ... arm m ... mittel r ... reich	Feuchte t ... trocken f ... frisch n ... naß	Licht so ... sonnig hs ... halbschattig sg ... schattig	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	< 10 m	m r	t f	hs sg	B, V
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	< 10 m	m r	f	hs sg	B
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	< 5 m	m r	t f	hs	B, V
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	< 5 m	m r	t f	hs	B, V
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	< 5 m	m r	t f	hs sg	B
<i>Frangula alnus</i> (= <i>Rhamnus frangula</i>)	Faulbaum	< 10 m	a m	f n	hs sg	B
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	< 5 m	m r	t f	so hs	B
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	< 10 m	m r	f	hs	B, V, W
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	< 5 m	a m r	t f	hs	
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	< 5 m	m r	t f	hs	B
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	< 5 m	m r	t f	hs	B
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	< 5 m	m r	t f	so hs	B
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	< 5 m	m r	f n	so hs	B
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	< 10 m	m r	f n	so	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	< 5 m	m r	t f	hs sg	V, W
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	< 10 m	m r	f	hs	B, V
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball	< 5 m	a m r	f	hs sg	V

B ... Bienennährgehölz (insbes. Honigbiene)
 V ... Vogelschutz- und/oder -nährgehölz
 W ... Wildfutterlieferant

Abbildung 2: Pflanzliste

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gebietseigene heimische Gehölze gemäß der Pflanzenauswahl zu verwenden.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Um die allgemein geltende Regelung des § 8 LBauO M-V, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind sowie zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem andere zulässige Verwendungen der Flächen nicht entgegen stehen, wird im Rahmen dieser Planung für den Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenze und der anliegenden Verkehrsfläche (Vorgarten) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes außerhalb notwendiger Zufahrten, Zugänge, Pkw- und Fahrradabstellplätze festgelegt, diese zu begrünen und zu bepflanzen.

Einfahrten zu den Grundstücken sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer maximalen Breite von 5 Metern zu errichten. Dabei ist der bestehende Entwässerungsgraben der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrten durch eine geeignete Verrohrung in seiner Funktion zu erhalten.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenze und der anliegenden Verkehrsfläche (Vorgarten) außerhalb notwendiger Zufahrten, Zugänge, Pkw- und Fahrradabstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Flächengestaltung mit Schotter, Split, Kies oder anderen Stein- oder Kunststoffmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- und Lagerfläche sind unzulässig.*
- 2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.*
- 3. Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 5 Metern zulässig. Im Bereich der Zufahrten ist durch eine geeignete Verrohrung des Grabens seine Funktion zu gewährleisten.*
- 4. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte, nicht spiegelnde Bedachungen in rot bis braun zulässig.*
- 5. Zur Vermeidung von Vogelschlag: Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Gebäude mit Lochfassaden zu errichten, deren Öffnungen eine Fläche von 6 m² nicht überschreiten. Die Öffnungen sind allseitig von geschlossenen Baukonstruktionen zu umfassen. Glasflächen sind durch Gliederungselemente in max. 2 m² große Einzelflächen zu teilen (Kämpfer, Pfosten/Stulp, Sprossen).*

6.5 Umweltprüfung

Die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die berücksichtigte Planung nicht zu befürchten.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 abgesehen werden.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich ist die verkehrliche Erschließung über die Bauernreihe gesichert. Es werden keine zusätzlichen Erschließungsstraßen für die ausgewiesenen Bauflächen benötigt. Für die in süd-westlicher Richtung angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche die bisherige Erschließung dieser landwirtschaftlichen Flächen von der Gemeindestraße „Bauernreihe“ sicher gestellt.

7. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) hat. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Gemäß § 22 (1a) des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind vorliegend Lärmimmissionen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auf Grund des Begleitverkehrs (Bringen und Holen der Kinder), auf Basis der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV) zu untersuchen.

Die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Sie richtet sich an Gemeinden, Städteplaner, Architekten und Bauaufsichtsbehörden.

Die Norm 18005-1 gibt allgemeine Hinweise zur Schallausbreitung sowie zu grundsätzlich möglichen Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen.

Für einige Arten von Verkehrswegen sind in der Norm beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten.

Maßgebend ist hier die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Diese setzt zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche im Rahmen ihres Geltungsbereiches (Lärmvorsorge) Immissionsgrenzwerte fest.

Für Allgemeine und reine Wohngebiete, sowie Kleinsiedlungsgebiete sind 49 dB (A) nachts und 59 dB (A) tags zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Nutzungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf die Morgen- und Nachmittagsstunden.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass alle für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Medien am Planungsraum anliegen.

Trinkwasserversorgung

Die bebauten Grundstücke sind an die öffentliche Versorgungsanlage angeschlossen. Für Erweiterungs- und Neubauten kann die Wasserversorgung über die örtlichen Anlagen des **Zweckverbandes Wasser Abwasser Rostock-Land** als Wasserversorger abgesichert werden.

Nutzbare Anlagen sind im Grenzbereich zum unmittelbar anliegenden Verkehrsbereich vorhanden. Die Herstellung der erforderlichen Anschlussleitungen für die einzelnen Grundstücke sind gesondert zu beantragen.

Die technischen Anschlussbedingungen werden im Antragsverfahren für den Anschluss der Grundstücke bestimmt.

Schmutzwasserentsorgung

Die bebauten Grundstücke sind an die öffentliche Entsorgungsanlage angeschlossen. Für Erweiterungs- und Neubauten kann die Entsorgung über die örtlichen Anlagen des Zweckverbandes abgesichert werden.

Die Herstellung der Anschlussleitungen für die Grundstücke sind gesondert zu beantragen.

Niederschlagswasserentsorgung

Der Zweckverband unterhält dort keine dementsprechenden Anlagen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung des überschüssigen Regenwassers über den neu zu errichtenden Graben am süd-westlichen Rand des Plangebietes. Hierzu wurde eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt die von Bebauung freizuhalten ist.

Breitbandnetz

Anlagen dieser Infrastruktursparte sind im Ort vorhanden.

8.2 Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Geltungsbereich. Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist generell nicht zu befürchten, da mit der Planung keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt die von Bebauung freizuhalten ist.

8.3 Telekommunikation

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich. Bei der Bauausführung ist deshalb 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.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma zwei Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 48m³/h für 2 h ist möglich. Im 300m-Bereich steht ein Hydrant dafür zur Verfügung.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 329), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Hinweise

Die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch § 40 Satz 2 Nr. 1 vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713).