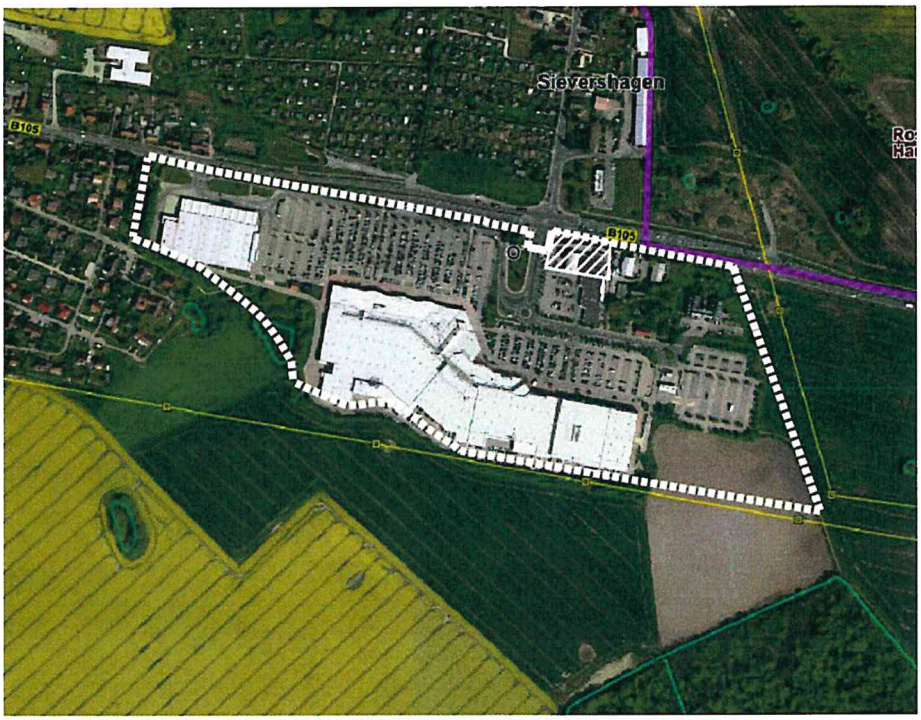


Übersichtsplan 0.M., Quelle: GAJA MV

GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

Amt Warnow-West / Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“
südlich der B 105 in Sievershagen

das Baugebiet 3 betreffend

Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

Satzungsbeschluss am: 12.10.2017

in Kraft gesetzt am: ..29.11.2017..

Lambrechtshagen, 13.11.2017

GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN 2 LANDKREIS ROSTOCK

Holger Kutschke
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1	3
2.	Planungsanlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1	3
2.1	Planänderungsziele	4
3.	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	4
4.	Bestand und Rahmenbedingungen	5
5.	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Verkehrsflächen	6
5.3.	PKW-Stellplatzanlage	7
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.5	Ver- und Entsorgung	9
5.6	Einsatz erneuerbarer Energien	9
5.7	Niederschlagswasserentsorgung	9
5.8	Straßenbeleuchtung	9
5.9	Immissionsschutz	10
5.10	Bodenschutz	10
5.11	Örtliche Bauvorschriften	10
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
6.1	Soziale und wirtschaftliche Infrastruktur	10
6.2	Artenschutz	11
7.	Flächenermittlung	12
8.	Verfahrensablauf	

Anlagen:
1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
2. Grundriss Erdgeschoss ALDI-Markt (Vorentwurf)

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Die Begründung der seit dem 06.09.2005 in Kraft gesetzten Satzung über die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lambrechtshagen, Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark" gilt fort.
Mit dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden außerdem die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wirksam.

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Lambrechtshagen betrifft eine Teilfläche des Baugebietes 3 im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans. Das Baugebiet 3 liegt neben einer Mischgebietsfläche und ist durch die Ostsee-Park-Straße von der großen Sondergebietsfläche des Einkaufszentrums „Ostseepark" (Baugebiet 1) getrennt. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr.1 wird auf Breite des Baugebiets 3 nach Norden bis an die Flurstücksgrenze des Flurstücks 65/35 erweitert. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 ist folgendermaßen begrenzt:

Im Norden:	durch die Bundesstraße B 105
Im Osten:	Baugebiet Nr. 4 des Sondergebietes Einkaufszentrum „Ostseepark"
Im Süden und Westen:	Ostsee-Park-Straße mit Kreisverkehrsanlage

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 65/36, Flur 1 der Gemarkung Sievershagen. Die Gesamtfläche des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,35 ha. Das Flurstück 65/36 befindet sich im Eigentum des Investors, der die Kosten des Verfahrens trägt.

2. Planungsanlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lambrechtshagen wurde am 06.12.1991 in Kraft gesetzt.
Mit der Realisierung wurde sofort nach der Inkraftsetzung der B-Plan-Satzung begonnen. Das Einkaufszentrum wurde am 03.05.1993 eröffnet.

Zahlreiche neue Nutzungen, Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung und die Änderung der Rechtsgrundlagen erforderten mehrfache Änderungen und Aktualisierungen des Bebauungsplanes, so dass 2002 die Neufassung notwendig wurde. Sie ist seit dem 06.09.2005 in Kraft.

Die Anforderungen an die Gestaltung und Größe von Einkaufsmärkten haben sich seit den 1990er Jahren erheblich geändert. Der in Baugebiet 3 seit 1994 bestehende ALDI-Markt ist renovierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Erwartungen an einen Discounter. ALDI plant daher, den Verkaufsraum zu modernisieren und die Verkaufsfläche um ca. 250 m² auf dann knapp 1.000 m² zu erweitern.

Diese Erweiterung ist notwendig, um den Markt im Sinne der Kundenfreundlichkeit auf einen zeitgerechten und modernen Stand zu bringen und zu betreiben. Nach einer Betriebszeit von mehr als 20 Jahren ist es erforderlich, den Markt grundlegend um- und neuzubauen, um ihn den aktuellen Kunden- und Betriebsansprüchen anzupassen. In diesem Zusammenhang ist auch geplant, die zur B 105 gelegene Anlieferungszone zweckentsprechender zu gestalten.

Die Realisierung des Vorhabens ist durch die Neugestaltung und Verkleinerung der vorhandenen Stellplatzanlage auf dem Grundstück möglich, da dort derzeit weitaus mehr Stellplätze angeordnet sind, als auch nach der geplanten Erweiterung benötigt werden. Es ist erforderlich, die Baugrenze dem geplanten Vorhaben entsprechend anzupassen.

Die Planung ist im langfristigen Interesse der Gemeinde. Schon in der Begründung zur ersten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus dem Jahr 1991 ist folgende Kernaussage enthalten:

„Das Handelszentrum soll Arbeitsplätze für die Bürger der Gemeinde Lambrechtshagen und des Umlandes bringen, sowie einen Beitrag zur Infrastrukturentwicklung leisten. Nach der Fertigstellung des Handelszentrums finden allein in diesem Bereich langfristig ca. 350 Personen eine ganztägige und ca. 220 Personen eine halbtägige Beschäftigung, somit ca. 570 Personen."

2.1 Planänderungsziele

Der Planaufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans vom 22.09.2016 nennt folgende angestrebte Planänderungsziele:

1. Verschiebung der Baugrenze des Baugebietes 3, um Umbau und Erweiterung des ALDI-Marktes realisieren zu können
2. Verschiebung der Grenze des Plangeltungsbereichs im Bereich des Baugebietes 3 nach Norden

3. Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. IS. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S.1548)
- Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch: Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm** Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011 (RREP MMR-LVO M-V)
- **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Lambrechtshagen (wirksam seit 10.04.2014)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung
Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2016 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Lambrechtshagen ist dem Stadt-Umland-Raum mit dem Oberzentrum Rostock zugeordnet. Lt. RREP/MMR sind Einzelhandelsplanungen der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, das Bestandteil des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist, abzustimmen. Das 2010 erarbeitete regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock berücksichtigt das bereits existierende Einkaufszentrum Ostseepark.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte in seiner Stellungnahme vom 20.12.2016 zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 mit:

„Auch wenn der Ostseepark Sievershagen im Kapitel II.A3, Einzelhandelsentwicklung, des SUR-Entwicklungsrahmens als Begrenzungsstandort eingestuft ist, stehen der geplanten Erweiterung des ALDI-Einkaufsmarktes Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen. Bei der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Grundzüge der Planung erhalten."*
*SUR = Stad-Umland-Raum (Rostock)

Flächennutzungsplan
Der Bebauungsplan ist aus dem seit 10.04.2014 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet Einkaufszentrum dar.

4. Bestand und Rahmenbedingungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vergrößert sich der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 0,08 ha auf nun ca. 21,9 ha.

Die im Planänderungsbereich liegenden Flurstücke wurden neu geordnet:

alte Flurstücksnummer	neue Flurstücksnummer
65/20	65/36

Die Flurstücksbezeichnungen in der Planzeichnung stimmen nicht mit den aktuellen Flurstücksbezeichnungen überein, da keine aktuelle Kartengrundlage zur Verfügung steht.

Die Summe aller Verkaufsflächen im Änderungsbereich beträgt derzeit ca. 2.013 m².
Neben dem Aldi-Markt befinden sich 4 weitere Verkaufseinrichtungen im Bereich des Baugebietes 3. An den Aldi-Einkaufsmarkt grenzt ein zweigeschossiges Gebäude, in dessen Erdgeschoss sich zwei weitere Ladenlokale befinden. Im Obergeschoss sind Büro- und Verwaltungsräume untergebracht. Dieses Gebäude wird im Zuge der geplanten Aldi-Erweiterung abgebrochen. Es gibt keinen Leerstand an Verkaufs- und Büroflächen.

Die Größe und Aufteilung der Verkaufs- und Büroflächen im Bestand ist der Tabelle 1 der Stellplatzermittlung unter Punkt 5.3 zu entnehmen.

Das Gebiet des Planänderungsbereiches befindet sich in Privatbesitz.
Die gesamte technische Infrastruktur ist vorhanden.

5. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Durch die Verschiebung der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereichs vergrößert sich die Sondergebietsfläche 3 um ca. 800 m². Die Baugebietsfläche beträgt nun ca. 8.731 m². Die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert sich durch die Verschiebung der Baugrenzen von ca. 3.603 m² auf ca. 4.345 m².

- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,4 (gleichbleibend)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,9 (gleichbleibend)
- Anzahl der Vollgeschosse: II (gleichbleibend)
- Gebäudehöhen: 26 m ü.HN, 9 m = absolute Höhe (gleichbleibend)
- Bauweise: abweichende Bauweise (gleichbleibend)

Mit der Festsetzung 2.1 wird die abweichende Bauweise genau beschrieben:
2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge und seitlichem Grenzabstand zulässig.
Dies entspricht dem Bestand und der Umgebungsbebauung.

Die vorhandene Anlieferung liegt außerhalb der nördlichen Baugrenze. Die Überschreitung der Baugrenze um 3 m wurde mit Befreiungsbescheid vom 11.04.2003 von der Unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigt. Die geplante Anlieferung wird in nördlicher Richtung nur unwesentlich vergrößert. Die Baugrenze wird in nördlicher Richtung so verschoben, dass Rampe und Anlieferung mit dem Rampentisch innerhalb der Baugrenze liegen.

Die jetzige und die geplante Anlieferung liegen im 20-m-Abstand von der Bundesstraße 105. In der Neufassung des Bebauungsplans Nr.1 wurde ein von Bebauung freizuhaltender 20-m-Streifen entlang der B 105 für eventuelle Straßenerweiterungen vorgesehen.

Das Straßenbauamt Stralsund teilte in seiner Stellungnahme vom 16.12.2016 zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit:

„Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der freien Strecke der B 105. Entsprechend § 9, (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmtem Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbefestigung, nicht errichtet werden.
Gemäß § 9, (8) FStrG können Ausnahmen vom Anbauverbot zugelassen weden. Durch das Straßenbauamt Güstrow, dem vorherigen Straßenbaulastträger der B 105, wurde eine Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot erteilt.
Die Genehmigung wurde unter der Bedingung erteilt, dass die neue Umfahrt des ALDI-Marktes in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Grabenböschungsoberkante der B 105 zu errichten ist. Dieser Abstand gilt für alle baulichen Anlagen der Umfahrt. Dies ist bei der Planung einzuhalten."

5.2. Verkehrsflächen

Der Planänderungsbereich ist über die Erschließungsstraße „Ostsee-Park-Straße" an die Bundesstraße 105 angebunden. Die Darstellung der Verkehrsflächen in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 entspricht teilweise nicht mehr den Gegebenheiten. Die 2008 erbaute Kreisverkehrsanlage der Ostsee-Park-Straße gewährleistet die Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens.
Da eine aktuelle Kartengrundlage nicht zur Verfügung steht und die Kreisverkehrsfläche nicht zum Änderungsbereich gehört, wurde diese nur informativ eingefügt.
Die Belieferung des ALDI-Marktes erfolgt durch Sattelschlepper. Die Flächen für alle notwendigen Fahrvorgänge des Bemessungsfahrzeuges und dessen Schleppkurven sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock teilte in seinen Stellungnahmen vom 02.12.2016 und vom 05.07.2017 mit:

„Die Entwurfsplanung (Lageplan Straßenbau/ Querschnitte…) für den Umbau der verkehrlichen Erschließungsanlagen ist zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG* Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.*
…
Änderungen in der Beschilderung/Markierung sind bei der Unteren Verkehrsbehörde zu beantragen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Untere Straßenverkehrsbehörde auch für tatsächlich-öffentliche Flächen in Hinsicht auf die erforderliche Markierung bzw. Beschilderung anordnungsbefugte Behörde ist."
**(SG = Sachgebiet)*

5.3 PKW-Stellplatzanlage

Die Stellplatzanlage bietet derzeit 101 PKW-Stellplätze (davon 3 für Behinderte). Die z.Zt. erforderliche Anzahl von PKW-Stellplätzen beträgt 69. Es gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lambrechtshagen vom 19.09.2006.

Nach der Realisierung der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes werden durch die Verkleinerung und Neugestaltung der vorhandenen PKW-Stellplatzanlage auf dem Grundstück 83 PKW-Stellplätze vorhanden sein. Die erforderliche Anzahl der PKW-Stellplätze beträgt nach der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes auf knapp 1.000 m² Verkaufsraumfläche 72 (siehe Tabelle 2). Einige der derzeit vorhandenen Nutzungseinheiten werden künftig entfallen und der Berechnungsschlüssel für die Anzahl der benötigten Stellplätze ändert sich, sobald die Verkaufsraumfläche eines Einkaufsmarktes mehr als 800 m² beträgt. In der Berechnung enthalten sind 12 Stellplätze für eine eventuelle Büronutzung im Obergeschoss.

Stellplatzermittlung gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Lambrechtshagen vom 19.09.2006

Tabelle 1: Ermittlung des Stellplatzbedarfes für das Baugebiet 3 (SO EKZ) im Bestand

Bezeichnung	Verkaufsfläche/ Nutzfläche (Büro)	Stellplatzbedarf nach Stellplatzsatzung	Stellplatz-anzahl gefordert
Laden 1 (Aldi)	761,12 m²	Läden, Geschäftshäuser, Kaufhäuser: 1 Stellplatz pro 35 m² Verkaufsraumfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze	22
Laden 2 (Küchenstudio)	288,05 m²		9
Laden 3 (Zoohandlung)	185,32 m²		6
Laden 4 (Dän. Bettenlager)	623,42 m²		18
Laden 5 (Konditorei)	56,61 m²		2
Laden 5	39,28 m²		2
Laden 6	59,11 m²		2
Zwischensumme:	2.012,91 m²		61
Büro OG	233,07 m²	Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz pro 30 m² Nutzfläche	8
Summe:	**2.245,98 m²**		**69**

Tabelle 2: Ermittlung des Stellplatzbedarfes für das Baugebiet 3 (SO EKZ) nach der geplanten Erweiterung des Aldi-Einkaufsmarktes

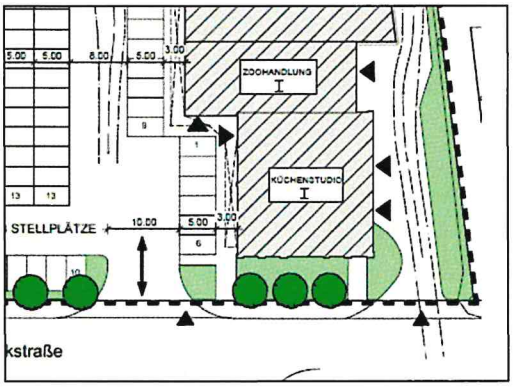
Bezeichnung	Verkaufsfläche/ Nutzfläche (Büro)	Stellplatzbedarf nach Stellplatzsatzung	Stellplatz-anzahl gefordert
Laden 1 (Aldi)	973,76 m²	großflächige Handels- und Einzelbetriebe (Fläche ab 800 m²), Einkaufszentren: 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsraumfläche	25
Laden 2 (Küchenstudio)	288,05 m²	Läden, Geschäftshäuser, Kaufhäuser: 1 Stellplatz pro 35 m² Verkaufsraumfläche, mindestens jedoch 2 Stellplätze	9
Laden 3 (Zoohandlung)	185,32 m²		6
Laden 4 (Dän. Bettenlager)	623,42 m²		18
Laden 5 (Konditorei)	56,61 m²		2
(Zwischensumme:)	(2.153,40 m²)		(60)
Planungsvariante: Büro OG	350,00 m²	Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz pro 30 m² Nutzfläche	12
Summe:	**2.503,40 m²**		**72**

Der genaue Stellplatznachweis wird im Zuge des Bauantragsverfahrens erbracht.

Die PKW-Stellplatzanlage muss auch für Fußgänger und Radfahrer gefahrlos benutzbar sein. Im Nord-Westen der Stellplatzanlage gibt es z.Zt. keine barrierefreie Verbindung von der Ampelkreuzung und dem öffentlichen Fußweg zu ALDI und den angrenzenden Verkaufseinrichtungen. Dieser Übergang ist im Zuge der Neugestaltung der Stellplatzanlage barrierefrei herzustellen.
Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock teilt in seiner Stellungnahme vom 02.12.2016 mit:

„Es besteht Übereinstimmung darin, dass Fußgänger außerhalb der Fahrbahn der Zufahrt zum SO EKZ 3 geführt werden müssen. Der derzeitige Zustand ist als nicht verkehrsgerecht zu bewerten."

Östlich neben der Zufahrt zu Baugebiet 3 ist eine niveaugleiche Verbindung zwischen dem öffentlichen, straßenbegleitenden Bürgersteig und dem Fußweg der PKW-Stellplatzfläche zu schaffen, Fahrbahn und Fußweg bleiben durch Hochborde getrennt. Der vorhandene Grünstreifen ist dafür entsprechend zu kürzen. Die Details dazu werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt.



Ausschnitt Lageplan, o.M.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock teilte in seiner Stellungnahme vom 12.06.2017 mit:

„In Hinsicht auf den in der Planbegründung enthaltenen Vorentwurf des Lageplans vom 01.03.2017 ... wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Zufahrt ausgehend von der gemeindlichen Ostsee-Park-Straße keine Auswirkungen auf die hier vorhandene Linksabbiegerspur hinter dem Kreisverkehrsplatz ergeben dürfen. Die Linksabbiegerspur ist weder zu verkürzen noch ist die bestehende Situation der derzeit gering versetzten gegenüber liegenden Zufahrten Baugebiet 3/ Media Markt, Roller Markt weiter zu verschärfen."

Der dieser Forderung entsprechend überarbeitete Lageplan wird als Teil der Bauantragsunterlagen eingereicht und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

5.4. Grünordnerische Festsetzungen

Von der Erweiterung des ALDI-Marktes werden keine gravierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet, da sich die Art der Nutzung nicht ändert und die Erweiterung auf einer bereits im Bestand hochgradig versiegelten Stellplatzfläche erfolgt.

Vorhandene Anpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche werden in der Neuplanung berücksichtigt und wenn möglich erhalten bzw. an anderen Standorten realisiert. Vorhandene Gehölze sind zu ersetzen. Die entsprechende Festsetzung gilt unverändert fort:

5.2 *Auf den Stellplatzflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Hochstämme) zu pflanzen und zwar ein Baum je 125 m^2 Stellplatzfläche (einschließlich Fahrgassen).*

Die bestehende straßenbegleitende Baumreihe bleibt unverändert erhalten. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden um folgende Festsetzung ergänzt:

5.5 *Die straßenbegleitenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.*

5.5. Ver- und Entsorgung

Die Bedingungen für die Ver- und Entsorgung im Planänderungsbereich ändern sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht.
Anschlüsse für Trinkwasser, Löschwasser und die Schmutzwasserentsorgung sind in ausreichenden Dimensionen vorhanden. Im Planänderungsgebiet ist die ordnungsgemäße, grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt.

5.6 Einsatz erneuerbarer Energien

Beim Neubau des Verkaufs- und Bürogebäudes ist zu prüfen, ob die Dachflächen für die Nutzung solarer Energien (solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) geeignet sind. Das ist ein Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO_2-Emissionen.

5.7 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist in das vorhandene interne System einzuleiten. Für die Ableitung des Niederschlagswassers wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung erteilt. Bei einer weiteren Flächenversiegelung ist der Nachweis zu erbringen, dass das vorhandene Rückhaltesystem zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück des Ostseeparks ausreichend ist bzw. ist eine weitere Rückhaltemöglichkeit vorzusehen. Eine Erhöhung der Einleitmenge in die verrohrte Vorflut 2/4 R ist nicht möglich, da das Fassungsvermögen dieser Vorflut bereits durch andere Gewässerbenutzer ausgeschöpft ist.

Im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 wird die maximal zulässige GRZ nicht erhöht. Das bedeutet, dass der Grad der Flächenversiegelung nicht zunimmt.
Bei der Neugestaltung der Stellplatzanlage kann durch den Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster/Belag (Mindestspeicherkapazität 20l/m^2 bzw. offener Fugenanteil von mind. 30%) die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert werden.

5.8 Straßenbeleuchtung

Die Gemeinde Lambrechtshagen wird ab 2017 ihre gesamte Beleuchtung auf LED-Betrieb umrüsten. Diese Leuchtmittel zeichnen sich gegenüber der herkömmlichen Beleuchtung neben dem deutlich geringeren Energieverbrauch auch dadurch aus, dass die unerwünschte Streuwirkung des Lichtes wesentlich verringert werden kann. Damit sind sie deutlich insektenschonender als die bisher genutzten Leuchtmittel. Nach Verkleinerung und Neugestaltung der vorhandenen Stellplatzanlage sind daher auch dort nur LED-Leuchten zu verwenden.

5.9 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich ist aus der Nachbarschaft keinen luftverunreinigten Anlagen ausgesetzt, wenn von der Luftverunreinigung, die vom Straßenverkehr auf der B 105 ausgeht, abgesehen wird. Aus dem Planänderungsbereich geht keine die Umwelt beeinträchtigende Luftverunreinigung aus. Alle technischen Einrichtungen unterliegen den üblichen Bestimmungen und Kontrollen.

Der Rampentisch der Anlieferung des Marktes wird dreiseitig geschlossen ausgeführt, um die nördlich der B 105 liegende Wohnbebauung durch den Betrieb des ALDI-Marktes nicht in unzumutbarer Weise in Mitleidenschaft zu ziehen.

5.10 Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock teilte in ihrer Stellungnahme vom 23.11.2016 mit, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Planänderungsbereich nicht bekannt und folgende Hinweise während der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:

„Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht erneut zur 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. I S. 1554) sind zu beachten."*

**Bundes-Bodenschutzgesetz*

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Die Zulässigkeit des Aufstellens von und die Art der zulässigen Werbeanlagen wird im Plangeltungsbereich durch die Satzung der Gemeinde Lambrechtshagen geregelt (Satzung der Gemeinde Lambrechtshagen für das Aufstellen von Werbeanlagen im Gemeindegebiet vom 24.03.1999).
Gemäß § 4 der Satzung müssen sich Werbeanlagen nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe und ihrer sonstigen Einwirkung in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage sowie in das Orts- und Straßenbild einordnen.
Lichtwerbung ist gemäß § 5 nur als weißliches und hellgelbliches Licht zugelassen. Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im

Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig. Darüber hinausgehende Lichtwerbung wird von der Gemeinde auf Antrag entschieden.

Die Errichtung von Werbeanlagen im 40-m Abstand zur Fahrbahnkante der B 105 erfordert die Zustimmung bzw. Erlaubnis des Baulastenträgers der Bundesstraße.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Lambrechtshagen werden keine schädlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erwartet.
Die bereits vorhandene Nutzung wird nicht geändert. Für die Erweiterung des ALDI-Marktes wird eine bereits jetzt hochgradig versiegelte Stellplatzfläche in Anspruch genommen.

6.1 Soziale und wirtschaftliche Infrastruktur

Durch die Realisierung des Vorhabens besteht die Möglichkeit, den Einzelhandelsbetrieb unter günstigeren räumlichen Bedingungen erfolgreich weiter zu betreiben. Im fußläufigen Einzugsbereich werden derzeit weitere Wohnungen geplant bzw. errichtet. Es ist im Interesse der Gemeinde, die Voraussetzungen für den Erhalt und den Weiterbetrieb des Einkaufsmarktes zu schaffen, um die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern und die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte in seiner Stellungnahme vom 20.12.2016 zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 mit:

„Der Discount-Markt ist mit seiner Agglomerationslage in einem Fachmarktzentrum seit Jahren Bestandteil des Versorgungsnetzes und erfüllt Nahversorgerfunktionen für den Wohnstandort Sievershagen. Neben den dominierenden Autokunden ist er von weniger mobilen Bevölkerungsteilen mit dem ÖPNV bzw. aus dem Ort auch fußläufig erreichbar."

6.2 Artenschutz

Die Planänderungsziele haben keine zusätzlichen Auswirkungen bezüglich des Artenschutzes.
Bei Abriss von Gebäuden ist das Merkblatt *Berücksichtigung des Artenschutzes beim Abriss und bei der Sanierung von Gebäuden* (herausgegeben vom Landrat des Landkreises Rostock) zu beachten. Demnach ist vor Beginn der Maßnahme zu prüfen, ob Nist-, Brut- Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten vorhanden sind und gegebenenfalls die Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock durch den Bauherrn zu informieren.
Zu den geschützten Arten zählen u.a. Fledermäuse, Siebenschläfer, Hornissen, Wildbienen und *diverse Vogelarten (z.B. Mauersegler, Falken, Eulen, Sperlinge und Rotschwänze).*

7. Flächenermittlung

	Größe in m²	% überbaubare Fläche pro Baugebietsfläche	% Fläche von Plangeltungs-bereich
Sondergebiete:			
Baugebiet 1	147.150		
- davon überbaubare Flächen	80.217	54,5	
Baugebiet 2 (Tankstelle)	4.533		
- davon überbaubare Fläche	1.980	43,7	
Baugebiete 1, 2	*151.683*		
- davon überbaubare Flächen	*81.911*	*54,0*	
Baugebiet 3	8.731		
- davon überbaubare Fläche	4.345	49,8	
Baugebiete 1, 2, 3	*160.414*		*73,2*
- davon überbaubare Flächen	*86.542*	*53,9*	
Mischgebiete			
Baugebiet 4	5.638		2,6
- davon überbaubare Fläche	3.547	62,9	
Baugebiet 5	5.539		2,5
- davon überbaubare Fläche	4.367	78,8	
Verkehrsflächen:	7.425		3,4
Versorgungsflächen (mit Wasserfläche des Regenrückhalteteiches)	5.632		2,6
Grünflächen, privat			
1.	3.102		
2.	1.551		
3.	401		
4.	16.094		
5.	13.311		
gesamt:	34.459		15,7
Plangeltungsbereich:	219.107		**100,0**

8. Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 berührt keine Grundzüge der Planung und erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Öffentlichkeit hat Gelegenheit zur Stellungnahme während der Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Während der Auslegungszeit haben die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen.

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Antrag des Projektentwicklers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	06/2016
2	städtebaulicher Vertrag der Gemeinde mit dem Projektentwickler	10/2016
3	Anlegen der Verfahrensakte	06/2016
4	Planaufstellungsbeschluss	06.10.2016
5	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB	11-12/2016
6	Erarbeitung des Entwurfes	01-02/2017
7	Vorlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Behandlung in der Gemeindevertretersitzung	03/2017
8	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretersitzung	04.05.2017
9	Bekanntmachung der Auslegung	16.05. – 31.05.2017
10	Öffentliche Auslegung	07.06. – 07.07.2017
11	Beteiligung der Öffentlichkeit/ Bürgerversammlung	26.01.2017
12	nochmalige Beteiligung der Behörden und TÖB	06.06.2017
13	Abwägung der Stellungnahmen und Anregungen zum Entwurf	08/2017
14	Erarbeitung der Endfassung	08/2017
15	Vorlage für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss	09/2017
16	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	09/2017
17	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretersitzung	12.10.2017
18	Anfertigung der Satzungen	11/2017
19	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	11/2017