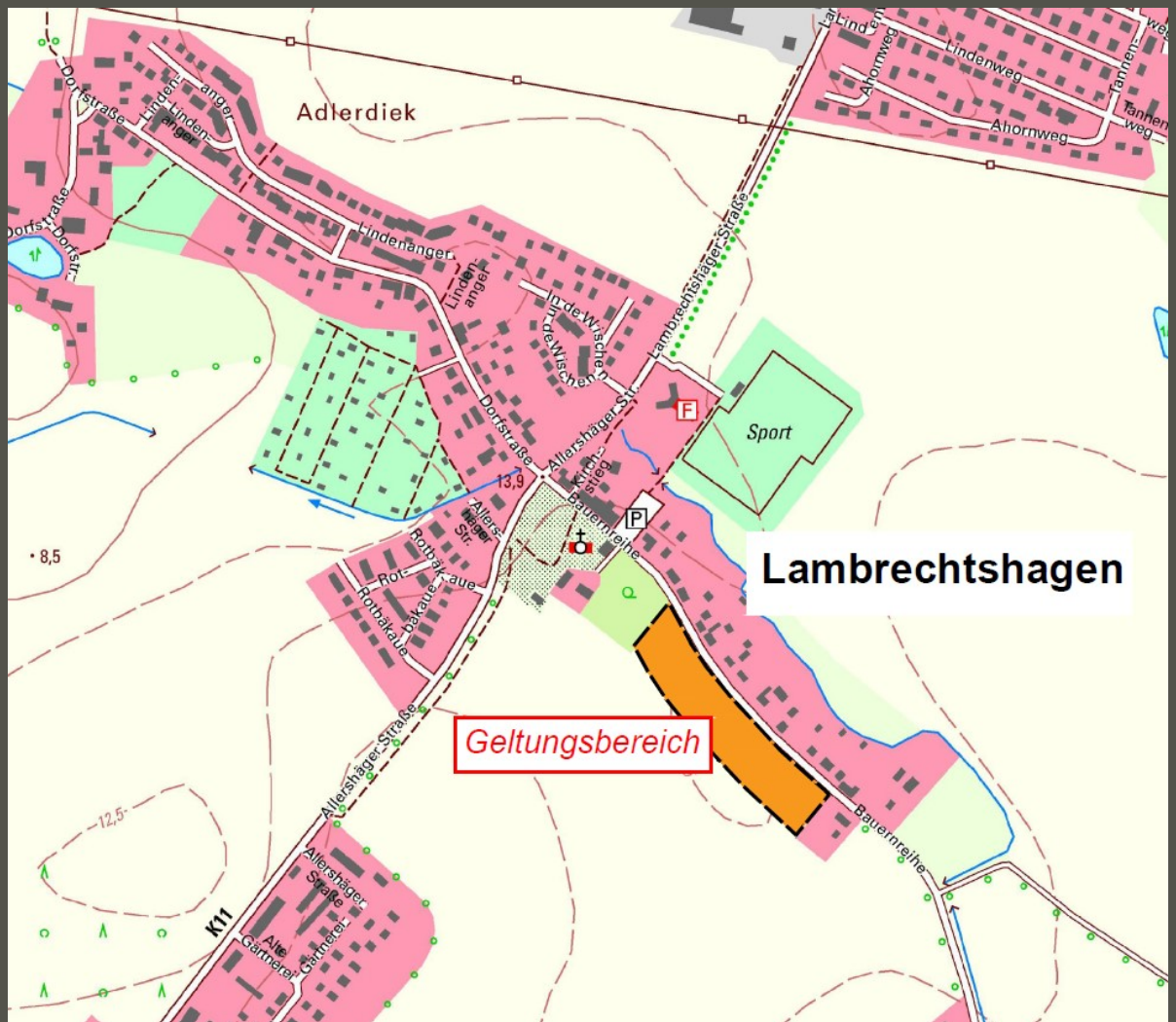


Gemeinde Lambrechtshagen

Bebauungsplan Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“



AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Auslegungszeit:

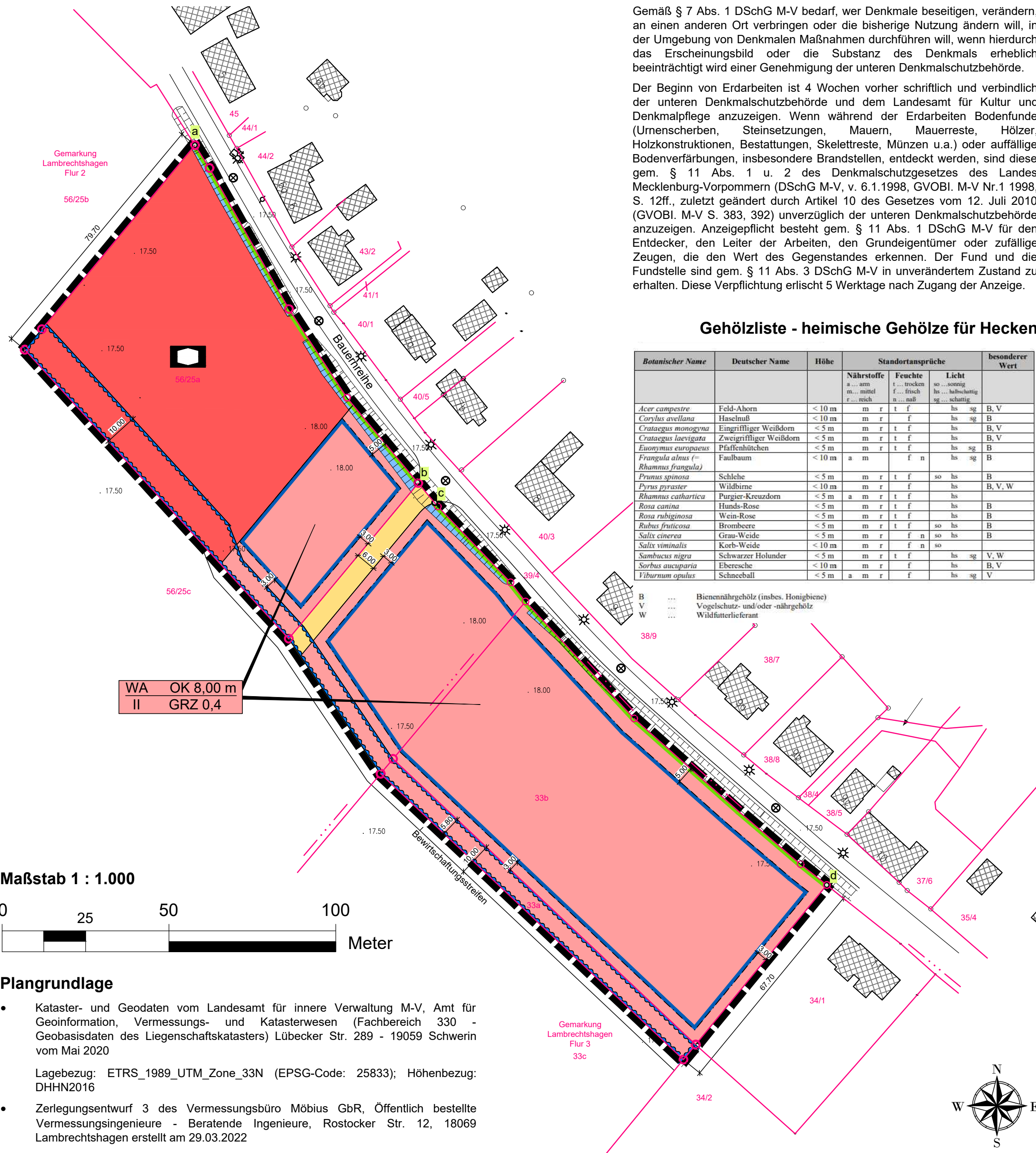
18.07.2022 bis 31.08.2022

<i>Anlage</i>	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
1	Planzeichnung
2	Begründung

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

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gehölzliste - heimische Gehölze für Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe	Nährstoffe	Feuchte	Licht	besonderer Wert
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	< 10 m	a...mittel m...reich	t...trocken f...frisch	so...sonnig hs...halbschattig	hs sg B, V
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	< 10 m	m r	f	hs sg	B, V
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffelter Weidorn	< 5 m	m r	t f	hs	B, V
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffelter Weidorn	< 5 m	m r	t f	hs	B, V
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaumbüchchen	< 5 m	m r	t f	hs sg	B
<i>Fraxulus alnus (= Fraxinus fraxino)</i>	Faulbaum	< 10 m	a m	t f n	hs sg	B
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	< 5 m	m r	t f	so hs	B
<i>Pyrus pyrastor</i>	Wildbirne	< 10 m	m r	f	hs	B, V, W
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purpur-Kreuzdorn	< 5 m	a m r	t f	hs	B, V, W
<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	B
<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 ... Bienenährgehölz (insbes. Honigbiene)
V ... Vogelschutz- und/oder-nährgehölz
W ... Wildfutterlieferant

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **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)
- **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)
- **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)
- **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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **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

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 1,98 ha. Er erstreckt sich in der Gemarkung Lambrechtshagen auf die Flurstücke 56/25a und 56/25c (tlw.) der Flur 2 sowie auf die Flurstücke 33a und 33b der Flur der Flur 3.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNO
2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,40

II

OK 8,00 m

zulässige Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des anliegenden Fahrbahnrandes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
3. Baugrenzen

Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen hier: Entwässerungsgraben

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Vorhalteraum für die Herstellung eines Fließgewässers

§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

- 10,00

18,00

a - b / c - d

WA OK 8,00 m II GRZ 0,4

Bemaßung in Meter

vorh. Böschung

vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016

Start- und Endpunkte der Straßenbegrenzungslinie

Nutzungsschablone
- 56/25 Kataster

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermesser

....., den

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Lambrechtshagen durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Gemeindezentrum, Allershäger Straße 1a in Lambrechtshagen vom bis

Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis während der Dienststunden in den Räumen des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Warnow-West unter der Internetadresse www.amt-warnow-west.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. Die Bekanntmachung erfolgte am durch Aushang an der Bekanntmachungstafel sowie auf der Homepage des Amtes Warnow-West.

Kritzmow, den

Siegel

Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Kritzmow, den

Siegel

Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Kritzmow, den

Siegel

Der Bürgermeister

5. Die Satzung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Kritzmow, den

Siegel

Der Bürgermeister

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 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.

1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltung sind zulässig.

1.1.3 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.

1.1.4 Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überschritten werden.
- 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gebietseigene heimische Gehölze gemäß der Pflanzenauswahl zu verwenden.
- 1.2 Örtliche Bauvorschriften

§ 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.2.1 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.

1.2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

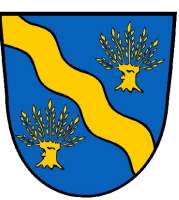
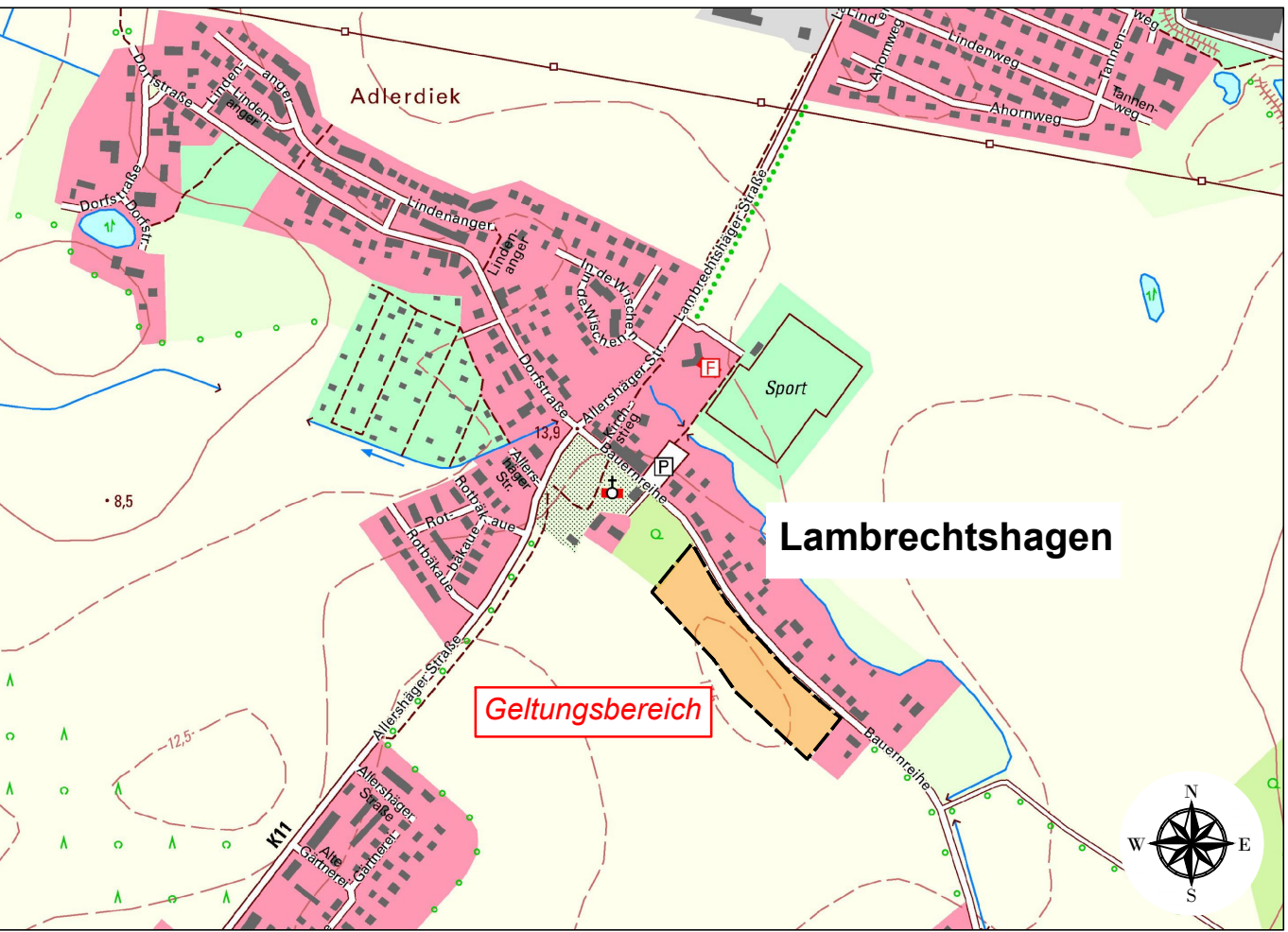
1.2.3 Im Bereich der Straßenbegrenzungslinie sind Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 5 Metern zulässig. Im Bereich der Zufahrten ist eine geeignete Verrohrung des Grabens seine Funktion zu gewährleisten.

1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte, nicht spiegelnde Bedachungen in rot bis braun zulässig.

1.2.5 Zur Vermeidung von Vogelschlag: Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Gebäude mit Lochfassaden zu errichten, deren Öffnungen eine Fläche von 6 m² nicht überschreiten. Die Öffnung sind allseitig von geschlossenen Baukonstruktionen zu umfassen. Glasflächen sind durch Gliederungselemente in max. 2 m² große Einzelflächen zu teilen (Kämpfer, Posten/Stulp, Sprossen).

Übersichtskarte

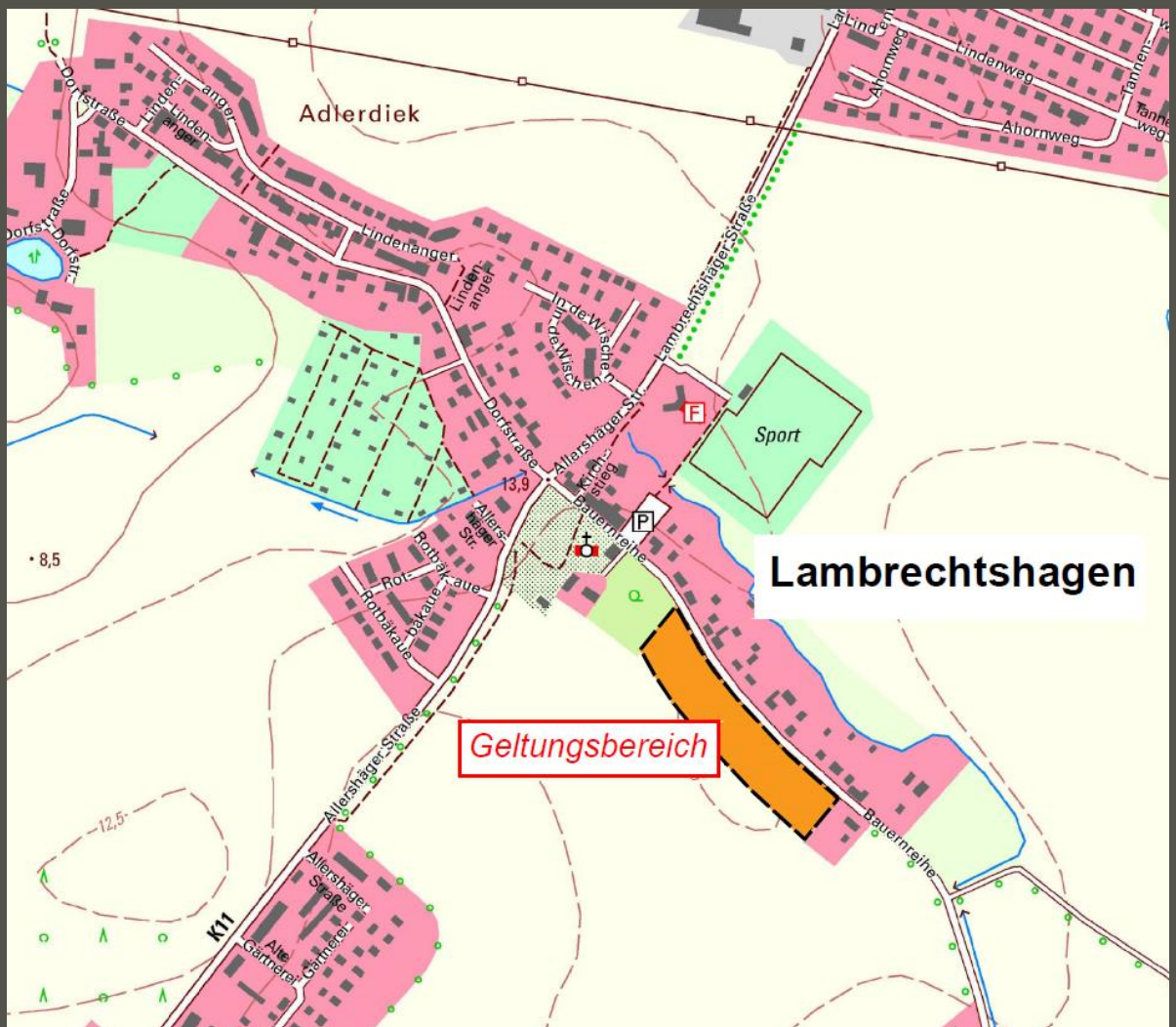
DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2020



Bebauungsplan Nr. 28 "Südliche Bauernreihe" der Gemeinde Lambrechtshagen gemäß § 13a BauGB

Gemeinde Lambrechtshagen

Bebauungsplan Nr. 28 „Südliche Bauernreihe“



Begründung

Mai 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	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Örtliche Bauvorschriften	13
6.4	Umweltprüfung	14
6.5	Verkehrskonzept	15
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	15
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	16
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2	Gewässer	17
8.3	Telekommunikation	17
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5	Brandschutz	18
9.	DENKMALSCHUTZ	18
9.1	Baudenkmale	18
9.2	Bodendenkmale	19
10.	HINWEISE	19

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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **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 1,8 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 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. 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 ortsnahe 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.

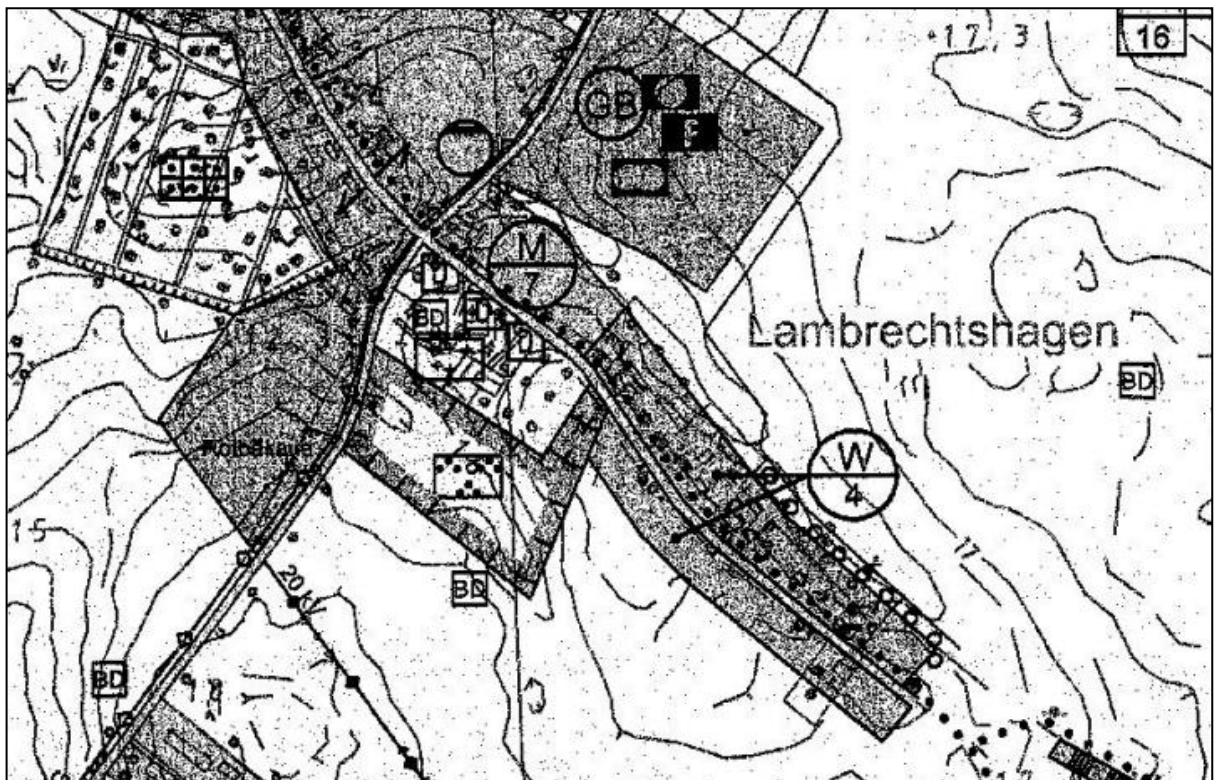


Abbildung 1: Auszug des Flächennutzungsplanes vom 17.03.2014

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 damitzuhängenden betriebsbedingten Einflüsse wird die artenschutzrechtliche Bedeutung des Geltungsbereiches als gering bewertet.

Nördlich und östlich grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage an.

Gesetzlich geschützte Biotope 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 Einfamilienhäusern festgesetzt. Diese und die maximale Oberkante 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 beschriebenen 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 „Südliche 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 Einzelhäusern 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 Einfamilienhäuser.

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 Höhe baulicher Anlagen auf 8,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße maßgebend sein.

Dieses gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass bedarfsgerecht Einfamilienhäuser mit einer oder zwei Wohneinheiten 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 Klimaschutz 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 Habitateigenschaften 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						
<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>	<i>Höhe</i>	<i>Standortansprüche</i>			<i>besonderer Wert</i>
			<i>Nährstoffe</i> a ... arm m ... mittel r ... reich	<i>Feuchte</i> t ... trocken f ... frisch n ... naß	<i>Licht</i> 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 pyraister</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 benötigt.

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 immissionschutzrechtlichen 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 ortsnahe 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).