

LAMBRECHTSHAGEN

Gemeinde im Kreis Rostock-Land

Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

für das Wohngebiet im Ortsteil
Sievershagen

"SÜDERKAMP"

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

südlich der Bundesstraße 105,
östlich der Straße Sievershagen-
Lambrechtshagen in Sievershagen

BEGRÜNDUNG

Lambrechtshagen, 27. 01. 1994



Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Bestand und Vorgaben
3. Geltungsbereich
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche Gestaltung
6. Grüngestaltung
7. Verkehrskonzept
8. Stadttechnische Erschließung
9. Müll- und Abfallbeseitigung
10. Immissionsschutz
11. Erschließungsaufwand
12. Flächenübersicht

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde beauftragt:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,
Tel.: 454219, Fax.: 4934727

1. Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Lambrechtshagen liegen zahlreiche Anträge für den Eigenheimbau vor.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen hat im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Wohnbauflächen W 1 (Bestand) und W 2 (Planung) ausgewiesen. So kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Gesamtfläche beträgt 17,5 ha, rund 3 ha sind Mischgebietsfläche, rund 6,8 ha Wohngebietsfläche.

Der Bebauungsplan wurde auch aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den Bestandsflächen zu gewährleisten.

Zu den ca. 60 Eigenheimen können weitere ca. 50 Einzelhäuser bzw. Reihenhäuser gebaut werden.

Zur Beschleunigung der Verfahren wurde das Parallelverfahren gewählt, d.h. daß die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Bürger während der Zeit der öffentlichen Auslegung beteiligt werden.

Der Name "Süderkamp" ist die plattdeutsche Fassung von "Südfeld". Die Baufläche ist das südliche Areal von Sievershagen, südlich der Bundesstraße 105.

2. Bestand und Vorgaben

Die Teilflächen Nr. 1 bis 7 im Geltungsbereich sind größtenteils bebaut.

Mit einem Abstand von 320 m parallel zur B 105 durchschneidet eine 110 kV-Freileitung die Bauflächen. Diese Leitung kann weder verkabelt noch umverlegt werden.

Während der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Hochdruckgasleitung verlegt.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans zur Art der baulichen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und in der Nachbarschaft bilden die Grundlage dieser Planung.

Der Untergrund wird vorwiegend durch bindige Böden (Geschiebemergel, -lehm) gebildet. Im Nordwesten stehen jedoch Sande an, die mit einem Durchlässigkeitsbeiwert $k = 1 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s eine relativ gute Durchlässigkeit aufweisen. Somit ist das Grundwasser, das etwa zwischen 16 und 19 m NN auftritt (Gefälle nach NW) im letztgenannten Bereich nicht geschützt, ansonsten relativ geschützt. Eine Trinkwasserschutzzone liegt nicht vor, wobei aus den o.a. Gründen dennoch den Forderungen des Grundwasser- und Gewässerschutzes entsprochen werden sollte.

Im Osten können geringmächtige organische Böden auftreten, was bei eventuell vorgesehenen Gründungsmaßnahmen für das Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen ist. Im Falle eines Aushubs sollten diese kulturfähigen Böden einer entsprechenden Verwertung zugeführt werden.

3. Geltungsbereich

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Bundesstraße 105
- im Osten: Lärmschutzwall und Regenrückhaltebecken vom Handelspark "Kreihenbarg", (im Bau)
- im Süden: 110 kV-Freileitung
- im Westen: Verbindungsstraße Sievershagen - Lambrechtshagen

An das Gebiet grenzen laut Flächennutzungsplan folgende Nutzungsarten:

- im Norden: Gewerbegebiet Nr. 2 (eingeschränkt) und Mischgebiet Nr. 3
- im Osten: Sondergebiet Handelspark
- im Süden: Flächen der Landwirtschaft
- im Westen: Flächen der Landwirtschaft und Gewerbegebiet Nr. 3 (eingeschränkt)

Das Gebiet liegt größtenteils in der Flur 2 Gemarkung Lambrechtshagen und mit dem Teilstück zwischen Buchenweg und B 105 in der Flur 1 der Gemarkung Sievershagen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Einschränkungen in der Zulässigkeit laut § 4 BauNVO sind nicht festgesetzt. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, weil das Mischgebiet wohngepägt ist.

5. Städtebauliche Gestaltung

Es gilt, die vorhandene Bebauungsstruktur so fortzusetzen, daß die neuen Bedürfnisse erfüllt werden können. Das Baugebiet ist klar umgrenzt. Die Wohngebäude können in der Mehrzahl vorteilhaft nach Süden ausgerichtet werden.

Der vorhandene Wohnblock ist um ein Geschoß zu hoch und sollte "rückgebaut" werden, sobald die Wohnungssituation dies erlaubt bzw. die Flachdachreparaturkosten eine dauerhafte Lösung erfordern. Vorgeschlagen wird die Wandlung zu einem ausgebauten Steildach.

6. Grüngestaltung/Landschaftspflegerische Maßnahmen

Dem Vorhaben stehen keine grundsätzlichen Einwände aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber. Es sind weder Schutzgebiete i.S. der §§ 12 - 18 BNatSchG noch besonders geschützte Biotope nach § 20 c BNatSchG bzw. nach § 2 Abs. 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg/Vorpommern vom 18. 12. 1991 betroffen. Die Überbauung dieses Gebietes stellt jedoch einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1 Abs. 5 Pkt. 7 und § 9 Pkt. 20 BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festzusetzen sowie Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG und § 1 des Naturschutzgesetzes von MV vorzusehen.

Das Gebiet soll maximal durchgrünt werden. Der Korridor der Freileitung wird als grünes Band des neuen Ortsrandes ausgebildet. Das Regenrückhaltebecken liegt günstig in der Ausgleichsfläche.

Die Spielplätze liegen in einer diagonalen Achse. Der größere Spielplatz ist vorhanden und wird umgestaltet. Der kleinere Spielplatz liegt vorteilhaft an der Ausgleichsfläche. Besonders der Westraum muß intensiv begrünt werden, um Windschutz zu erreichen.

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um ein früheres Moorbiotop, das noch mindestens 4,0 m Moorboden aufweist und nur durch intensive Entwässerung für die landwirtschaftliche Nutzung brauchbar gemacht wurde. Zusammen mit dem Regenrückhaltebecken des B-Plangebietes "Kreihenbarg" und dem dort entstehenden Gehölzstreifen bekommt der Raum eine hohe ökologische Wertigkeit.

Mit dem südwestlich gelegenen Soll ist ein Biotopverbund herzustellen.

Zur Versickerung des Regenwassers sind möglichst auf jedem Grundstück Sickerschächte herzustellen. Nur Überschußwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

7. Verkehrskonzept

Die vorhandene B 105 verläuft nördlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Die Bauflächen sind über die Verbindungsstraße Sievershagen - Lambrechtshagen gut erschlossen. Das Straßennetz ist so angelegt, daß auf die Anbindung des Birkenweges an die B 105 und auf eine der drei Anbindungen an die Verbindungsstraße verzichtet werden kann.

Die Straßenprofile sind so gewählt, daß ausreichend viele öffentliche Parkstellplätze für PKW (1 Stellplatz für 3 Wohnungen) geschaffen werden können. Für die Ärztehäuser am Tannenweg sind Regelungen zu schaffen, wonach für die PKW der Patienten genügend Stellplätze angeordnet werden können.

Im Zusammenhang mit den angrenzenden Sonder-, Gewerbe- und weiteren Wohngebieten ist rechtzeitig wegen der eventuell notwendig werdenden stärkeren Bedienung von Sievershagen im öffentlichen Personennahverkehr Rücksprache mit dem Sachgebietsleiter ÖPNV des Amtes für Wirtschaftsförderung, Regionalplanung und Gewerbe bzw. der Küstenbus GmbH zu nehmen.

Im Bereich der Knotenpunkte sind die erforderlichen Sichtdreiecke ausgewiesen.

Es wird im Interesse der Verkehrssicherheit und der Verkehrsberuhigung als zweckmäßig angesehen, daß innerhalb der Gebiete keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen zur Anwendung kommen.

8. Stadttechnische Erschließung

8.1. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchswasser erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Nordwasser GmbH. Es ist ein Anschluß an die leistungsfähige Wassertransportleitung herzustellen, die im Zusammenhang mit dem Handlungspark "Kreihenbarg" verlegt wird. Über die Kostenbeiträge und die Baudurchführung sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen.

8.2. Löschwasser

Für die Löschwasserentnahme aus dem Netz der Wasserversorgung werden in den Straßen Hydranten eingebaut. Die Leitungen werden einen Durchmesser von 100 mm aufweisen und der Druckstufe 10 entsprechen. Zusätzlich steht Löschwasser in dem herzustellenden Regenrückhaltebecken zur Verfügung.

8.3. Regenwasser

Die Entwässerung erfolgt getrennt nach Regen- und Schmutzwasser. Das anfallende Regenwasser der Straßen und der anzuschließenden Grundstücke wird in Leitungen gefaßt und in den Erschließungsstraßen zu den herzustellenden Regenrückhaltebecken geführt. Von hier aus erfolgt ein geregelter Abfluß zu dem Vorfluter ca. 400 m südlich. Der örtliche Vorfluter ist mit einer Einleitung von 25 l/s begrenzt. Das geplante Regenrückhaltebecken ist am Tiefpunkt des Geländes vorgesehen. Der Zulauf erhält eine Ölsperre und einen Sandfang. Der Auslauf wird entsprechend des Aufnahmevermögens der Vorflut dimensioniert. Konkrete Absprachen erfolgen mit der Abteilung Wasserwirtschaft des staatlichen Amtes für Umwelt und Natur.

8.4. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Abwasserbehandlungsanlage in Rostock-Bramow zugeführt. Dabei ist das System der Abwasserpumpwerke und Druckrohrleitungen entsprechend auszubauen. Die wasserrechtlichen Einleitungsgenehmigungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das jeweilige Grundstück gesondert bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

8.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Stromversorgungsunternehmens HEVAG. Innerhalb des Planungsgebietes werden alle Versorgungsleitungen außer der 110-kV-Freileitung verkabelt.

Für die Aufschließung des Gebietes ist der Aufbau eines Mittelspannungsringes u.U. mit neuen Transformatorstationen erforderlich.

Die Verkabelung erfolgt im öffentlichen Bereich (Grünflächen, Gehweg).

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt aus der vorhandenen Trafostation "Sievershagen MTS". Entsprechend dem präzisierten Leistungsbedarf (Pmax-Wert) bzw. der Mitteilung der zu erwartenden Versorgungsstruktur ist die Errichtung einer weiteren Trafostation im öffentlichen Raum möglich.

Der Bereich der 110 kV-Freileitung (Trassenachse +/- 23 m) ist grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

Die Begrünung im Freileitungsbereich (Trassenachse +/- 23 m) hat so zu erfolgen, daß die Höhe der Gehölze und Sträucher 3,5 m nicht übersteigen.

Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse sind für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

8.6. Straßenbeleuchtung

Für die elektrische Straßenbeleuchtung werden Standleuchten verwendet. Die Stromzufuhr erfolgt durch Erdkabel.

8.7. Heizung

Für die Beheizung ist Gas als Energieträger vorgesehen. Die Heranführung kann aus einer Gastransportleitung mit Anbindepunkt im Gebiet des B-Planes Nr. 1 "Kreihenbarg" erfolgen. Es sind entsprechende Vereinbarungen zwischen HEVAG bzw. Gas-Verbundnetz AG und der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger zu treffen. Es ist davon auszugehen, daß es noch Zwischenlösungen mit Öl als Energieträger geben wird bzw. vorhandene Heizanlagen weiter betrieben werden.

8.8. Fernsprechversorgung

Für die Fernsprechanchlüsse an das Netz der Deutschen Bundespost - Telekom - werden die entsprechenden Leitungen von der Telekom verlegt. Innerhalb des Planungsgebietes ist aus gestalterischen Gründen Verkabelung der Postleitung erwünscht.

9. Müll- und Abfallbeseitigung

Für das B-Plangebiet erfolgt eine zentrale Müllabfuhr. Zu diesem Zweck werden in ausreichender Zahl Großraum-Müllbehälter oder handelsübliche Müll- und Abfallbehälter an allen erforderlichen Plätzen aufgestellt. Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Kreis Rostock Land wird beachtet.

10. Immissionsschutz

Der Immissionsrichtwert nach "TA Lärm" bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für die

Mischgebiete 60/45 dB (A)

Wohngebiete 55/40 dB (A) Tag/Nachtwerte.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen sicherzustellen, daß der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

In allgemeinen Wohngebieten 59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird bei der Verkehrserschließung die Beachtung der 16. VO zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. 06. 1991 gefordert.

Der Verkehrslärm aus dem Handlungspark "Kreihenbarg" wird durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles abgeschwächt.

Der Verkehrslärm auf der Verbindungsstraße Sievershagen-Lambrechtshagen kann weiter ansteigen, daher sind die neuen Baufelder für den Wohnungsbau von dieser Straße zurückversetzt. Der Grünstreifen ist breit genug, um notfalls Lärmschutzanlagen zu errichten.

Die geplanten Heizanlagen haben die Bedingungen der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung einzuhalten. Bei Einsatz von Ölheizanlagen ist dabei der Einsatz von extra leichtem Heizöl mit einem Schwefelgehalt kleiner als 0,2 % vorzusehen.

11. Erschließungsaufwand

Die durch diesen Bebauungsplan entstehenden beitragsfähigen Erschließungskosten sind wie folgt überschläglich ermittelt.

1. Erschließungsstraße

a) 18.000 m ² Straßen- und Gehwegflächen	a`DM 100,-- =	1800.000,--
b) 1.200 m Regenwasserkanal	a`DM 75,-- =	90.000,--
c) 1.200 m Straßenbeleuchtung	a`DM 90,-- =	108.000,--
d) 1.500 m ² Straßengrünflächen	a`DM 20,-- =	30.000,--

2. Regenwasserableitung

a) Rückhaltebecken		50.000,--
b) 400 m Vorfluter	a`DM 75,-- =	30.000,--

3. Grundstücksflächen

ca. 60.000 m ²	a`DM 2,-- =	120.000,--
---------------------------	-------------	------------

4. Planungs- und Nebenkosten

angenommen mit ca. 10 %		272.000,--
-------------------------	--	------------

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand 2,5 MioDM

12. Flächenübersicht

Baufeld Nr.	Art der Nutzung	Größe ca. ha	Bemerkung
1	MI	2,635	Bestand
2	WA	0,275	Bestand
3	WA	1,250	Bestand
4	MI	0,315	Bestand
5	WA	0,288	Bestand
6	WA	1,320	Bestand
7	WA	1,050	Teilbebaut
8	WA	0,245	
9	WA	0,460	
10	WA	1,320	
11	WA	0,608	
	MI	2,950	
	WA	6,816	
	ÖG	4,051	darunter 2 Spielplätze
		<u>13.817</u>	
	Straßen	<u>3,700</u>	

gesamt rund 17,5 ha Geltungsbereich des B-Planes