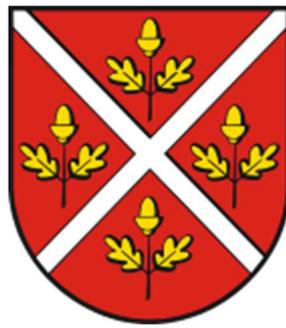


# B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen zur Satzung der

**Gemeinde Lalendorf  
Amt Krakow am See  
Landkreis Rostock**



über den

**Bebauungsplan Nr. 5  
\*Wohngebiet Am Berge 2. Bauabschnitt\***

westlich und nördlich des Wohngebietes Am Berge und südlich der Bahngleise

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Dieser Plan wurde in der Zeit vom 27.01.2025 bis 28.02.2025 im Internet veröffentlicht.

Dieser Plan hat in der Zeit vom 27.01.2025 bis 28.02.2025 öffentlich ausgelegen.

Dieser Plan wurde in der Zeit vom 27.01.2025 bis 28.02.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

**Vorentwurf**

Waren (Müritz), den 02.07.2024

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbH  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

  
ign+ architekten  
ingenieure

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes.....	4
2.	Ziele des Bebauungsplanes .....	4
3.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes.....	5
3.1.	Raumordnung .....	5
4.	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	7
5.	Geplante Nutzung des Plangebietes .....	9
6.	Inhalt der Satzung.....	9
6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.4.	Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen.....	10
6.5.	Nebenanlagen .....	11
6.6.	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
6.7.	Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	11
6.8.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
7.	Flächenbilanz.....	13
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	13
8.1.	Erschließung.....	13
8.2.	Ver- und Entsorgung.....	14
8.3.	Brandschutz.....	16
8.4.	Denkmalschutz .....	16
8.5.	Altlasten/Kampfmittel .....	16
8.6.	Immissionen.....	17
9.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	17
9.1.	Artenschutzfachbeitrag .....	17
9.2.	Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope.....	18

9.3.	Schutzgebiete .....	18
9.4.	Baum-, Wald- und Alleenschutz .....	19
9.5.	Klima.....	19
10.	Durchführung der Maßnahme .....	20

## 1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Lalendorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 \*Wohngebiet Am Berge 2. BA\* die Schaffung neuer Wohnbauflächen in westlicher Ergänzung des Wohngebietes Am Berge.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,13 ha und wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie,
- im Osten durch das Plangebiet des B-Planes Nr.2 der Gemeinde Lalendorf,
- im Süden durch das Plangebiet des B-Planes Nr.2 der Gemeinde Lalendorf,
- im Westen durch Ackerfläche.



Übersichtskarte; (Quelle: gaia.mv, 29.08.2023), ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes. Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden. Im Plangebiet sollen neue Wohngrundstücke entstehen, um den gemeindlichen Bedarf an neuen

Wohnraum im Gemeindehauptort zu decken. Der Ortsteil Lalendorf ist infrastrukturell sehr gut angeschlossen durch die Lage an der Bundesstraße 104 Güstrow - Neubrandenburg, sowie die Nähe zur Bundesautobahn A 19 und den Bahnhof Lalendorf. Der Gemeindeort verfügt über ein Angebot der Nahversorgung (Netto, Fleischer, Bäcker) sowie Ärzte, Schule, Verwaltung, Handwerk und Gewerbe.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 \*Wohngebiet Am Berge 2. BA\* sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes Am Berge geschaffen werden. Diese Entwicklung bereitete die Gemeinde bereits durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vor. Das insgesamt ca. 2,42 ha große Plangebiet umfasst 1,91 ha Wohnbaufläche, wobei ein Teilbereich den südöstlich angrenzenden Grundstücken zugeordnet ist. Hier sind Gartenflächen mit Nebenanlagen der angrenzenden Wohnbebauung mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden, da diese nicht vom angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst sind.

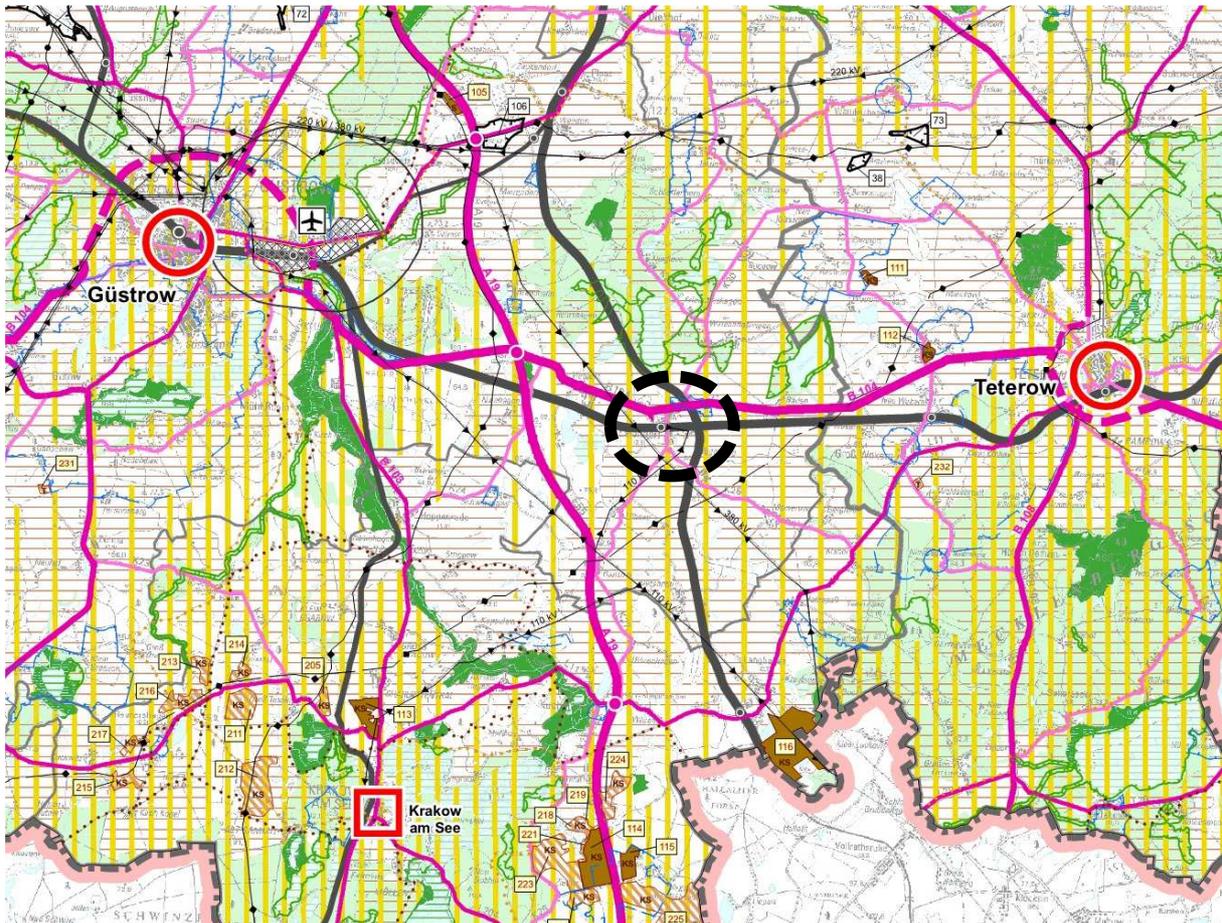
### **3. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **3.1. Raumordnung**

Im Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Die Gemeinde Lalendorf liegt zwischen den zentralen Orten Güstrow und Teterow an der B 104 und verfügt über die Anbindung an den Schienenverkehr. Lalendorf gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Güstrow. Der Gemeindehauptort Lalendorf ist direkt an das großräumig bedeutsame Straßenverkehrsnetz der B 104 und der A 19 sowie dem großräumigen Schienenverkehrsnetz Lübeck-Strasburg angebunden. Im Osten führt die Bahnverbindung Berlin - Rostock entlang jedoch ohne Haltestation im Gemeindehauptort. Im LEP M-V wird die A 19 als internationales Straßennetz ausgewiesen und die Bahnverbindungen als internationales Eisenbahnnetz.

Die Gemeinde Lalendorf ist sowohl im Landesentwicklungsprogramm M-V als auch im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.



Ausschnitt RREP MM/R 2011

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen hat somit in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen, insbesondere an die Siedlungsschwerpunkte Lalendorf. Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Im Planverfahren ist sicherzustellen, dass Landwirtschaftsflächen nur in absolut notwendigem Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Die Bodenwertzahl im Plangebiet liegt zum Großteil bei 56 und anteilig bei 58, 47 und 70.

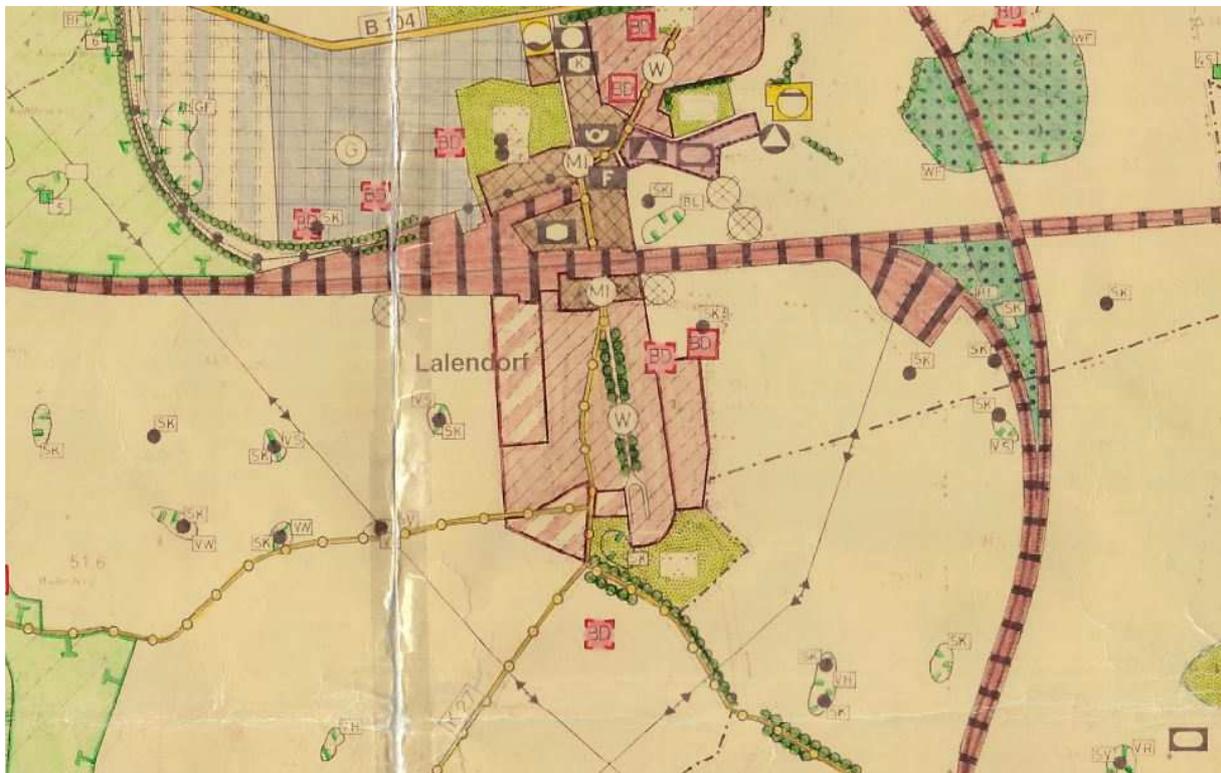
Die Gemeinde hat aufgrund hoher Bodenwertzahlen in der Umgebung und starken Einschränkungen durch Verkehrsstrassen und Gewerbe jedoch keine alternativen Flächenpotentiale für eine Wohnbauentwicklung auf Böden mit Bodenwerten < 50

vorzuweisen. Daher weisen die für eine Entwicklung anstehenden Wohnbauflächen gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan Bodenwertzahlen über 50 auf. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten sind derzeit nicht gegeben.

Der Widerspruch zu LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), wird mit der geringen Flächengröße von 2,42 ha, der Ausweisung im rechtswirksamen FNP sowie der Alternativlosigkeit der Planung begründet.

### 3.2. Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde Lalendorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 20.04.2000 wirksam. Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Süden und im Osten grenzt das bestehende Wohngebiet \*Am Berge\* mit dem Bebauungsplan Nr. 2 an das Plangebiet an.

### 4. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit als Acker bewirtschaftet und grenzt im Süden und im Osten an das bestehende Wohngebiet Am Berge an. Im Osten liegen einige Gartengrundstücke der angrenzenden Bebauung, die in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden, da sie

außerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 liegen und ihre Nutzung nun planungsrechtlich geregelt werden soll.

Im Norden erstrecken sich in unmittelbarer Nähe die Bahngleise und ein einzelstehendes Gebäude. Im Nordosten liegt eine kleine Gehölzfläche aus heimischen Baumarten in einer flachen Geländevertiefung (teilweise flach überstaut). Zahlreiche Weiden-Kopfbäume überschirmen die dicht bewachsen Krautschicht mit Brombeeren und Brennnessel. Im Osten des Biotops war die Ablagerung von Gartenabfällen sichtbar.



Luftbild; (Quelle: gaia.mv, 29.08.2023), ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

## **5. Geplante Nutzung des Plangebietes**

Das bestehende Wohngebiet Am Berge soll durch weitere Grundstücke für den Einfamilienhausbau erweitert werden. Die Anbindung im Süden des Plangebietes war seinerzeit bereits katastermäßig berücksichtigt. Gleichzeitig wurde diese Fläche bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche zur Entwicklung vorgesehen. Die Gemeinde Lalendorf ist infrastrukturell gut ausgestattet und an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist konstant. Dabei handelt es sich vornehmlich um junge Familien, die zurück in ihre Heimat ziehen oder hier im Umland eine Arbeitsstelle gefunden haben.

Die Grundstücke liegen im Durchschnitt zwischen 750 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> und werden durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche erschlossen. Diese ist in ihrem Querschnitt mit Parktaschen und Baumpflanzungen ausgestattet.

Im Nordosten soll eine Ringerschließung über die Gehölzfläche führen und den direkten Anschluss an das angrenzende Wohngebiet darstellen. Diese direkte Verbindung an den Ortskern ist insbesondere für Rettungsfahrzeuge und Fußgänger bedeutsam. Diese Ringerschließung ist auch aus städtebaulicher und verkehrsrelevanter Sicht die beste Möglichkeit das Wohngebiet an den Siedlungszusammenhang anzuschließen. Durch kurze Wege ist somit der Bahnhof und das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und der Schule erreichbar. Der stark verbuschte Gehölzbestand soll reduziert und gepflegt werden. Ein Feuerlöschteich soll den Brandschutz für das Areal Wohngebiet Am Berge sichern. Die Möglichkeit der Doppelnutzung als Regenrückhaltebecken ist im Zuge der konkreten Erschließungsplanung zu untersuchen.

Am westlichen Plangebietsrand wird ein Heckenstreifen festgesetzt. Die Grünstruktur des bestehenden Wohngebietes wird somit am Gebietsrand fortgesetzt.

## **6. Inhalt der Satzung**

Der Bebauungsplan \*Wohngebiet Am Berge 2. BA\* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Wohngebietes Am Berge. Kompensationsmaßnahmen sichern die Verträglichkeit des Planvorhabens für Natur- und Umweltschutz, Klimaschutz, betroffene Arten und das Landschaftsbild.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Lalendorf, gerecht zu werden. Es erfolgt eine Erweiterung des Wohngebietes Am Berge in westlicher Ortsrandlage. Der Gebietscharakter entspricht einem Allgemeinem Wohngebiet. Die Wohnnutzung ist deutlich prägend. Das Plangebiet fügt sich in diesem Kontext ein.

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden sich wegen ihres größeren Flächenbedarfs und der nutzungsbezogenen Bauwerke nicht in das angestrebte Erscheinungsbild des Gebietes einfügen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Dazu kommt, dass die Erschließungsanlagen nicht auf das Verkehrsaufkommen solcher Betriebe ausgelegt sind.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung wie folgt festgesetzt:

---

*Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:*

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| - Anlagen für die Verwaltung | § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO |
| - Gartenbaubetriebe          | § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO |
| - Tankstellen                | § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO |

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

*Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Baufelder mit I als Höchstmaß festgesetzt.*

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen aus dem angrenzenden Bebauungsplan übernommen, um den Gebietscharakter zu wahren. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da sich aufgrund der Lage und Größe der Baufelder weder Reihenhäuser noch Hausgruppen in das Erscheinungsbild des Gebietes einfügen würden. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt und eine Grundflächenzahl von 0,4. Durch die Grundflächenzahl wird die überbaubare Fläche auf den einzelnen Grundstücken reglementiert. Sie entspricht einer klassischen Wohnbebauung mit Grundstücken von 700 - 800 m<sup>2</sup> und liegt vom Charakter im ländlichen bis urbanen Bereich.

## **6.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung mit einer Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze weist einen regulären Abstand von 3 m zur Grenze des Wohngebietes auf, mit Ausnahme der östlichen Wohngrundstücke. Hier befinden sich noch die hinteren Grundstücksflächen des angrenzenden Bebauungsplanes. Im Westen der Erschließungsstraße ist die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie gesetzt. Hier soll ein ausreichender Abstand baulicher Anlagen in Bezug auf die Straßenbäume eingehalten werden, um spätere Konflikte zu vermeiden.

## **6.4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Firsthöhe ist mit 11 m über dem Gelände festgesetzt. Die Geländehöhen sind in der Vermessungsgrundlage angegeben über NHN im Bezugssystem DHHN 2016. Die Höhenbegrenzung richtet sich ebenfalls nach dem angrenzenden Bebauungsplan Am Berge und den entstandenen Wohnhäusern.

## 6.5. Nebenanlagen

---

*Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.*

Die Festsetzung dient der Klarstellung. Es sind keine Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen vorgesehen.

## 6.6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt im Vorentwurf keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Im weiteren Planverfahren wird eine Umweltprüfung erstellt sowie die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gehen ein, sodass Maßnahmen im weiteren Verfahren getroffen werden. Insbesondere der Artenschutzfachbeitrag wird Einfluss auf die Festsetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen haben.

## 6.7. Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

### ***Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern***

An der westlichen Plangebietsgrenze führt ein Anpflanzgebot in der Breite von 3 m und 5 m entlang. Die Festsetzung dient dem Siedlungsabschluss gegenüber der freien Landschaft und ist analog den Festsetzungen des südlich angrenzenden Wohngebietes fortgeführt. Die Anpflanzung und Pflege der Hecke ist durch die zukünftigen Grundstücksbesitzer vorzunehmen.

Folgende textliche Festsetzung wird dazu aufgenommen:

---

*Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Laubbäume oder Obstbäume (je 12 - 14 cm StU) bzw. Baumheister 150/200 cm sollen alle 15 - 20 m gepflanzt werden. Die Sträucher (60 - 100 cm) sind in 2 Reihen bei einer Breite von insgesamt 3 m und in 3 Reihen bei einer Breite von insgesamt 5 m mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen.*

### ***Baumpflanzungen auf den zukünftigen Grundstücken***

Um eine Grundbegrünung des Wohngebietes zu gewährleisten, werden Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken festgesetzt:

---

*Auf jedem Grundstück ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es ist mindestens ein Baum je Grundstück zu pflanzen.*

### ***Baumpflanzung Straßenverkehrsfläche***

Der Straßenquerschnitt wird ebenfalls von dem südlich angrenzenden Wohnweg übernommen, da die Straße verlängert wird. Es sind Parktaschen vorgesehen, sowie

Grünflächen, die mit 8 Baumstandorten den Straßenraum begrünen und Beschatten sollen:

An der Erschließungsstraße sind einseitig mindestens 8 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Artauswahl ist der Pflanzliste zu entnehmen.

### **Pflanzliste**

Für die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sowie für die Bepflanzung auf den öffentlichen Grünflächen werden standortgerechten heimische Arten in artspezifischen Pflanzabständen empfohlen.

Insbesondere sind zu verwenden:

#### **Bezeichnung**

deutsch

botanisch

#### **Bäume:**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Purpur-Erle	<i>Alnus spaethii</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>

#### **Kleinbäume unter 10 m und Sträucher:**

Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeine Liguster	<i>Ligustrum vulgaris</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Felsenkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Johannisbeeren	<i>Ribes (Arten und Sorten)</i>
Wildrosen	<i>Rosa rugosa/rugotida/pimpinellifolia</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus prunifolia</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

*Gemeiner Flieder*  
*Wolliger Schneeball*

*Syringa vulgaris*  
*Viburnum lantana*

## 6.8. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde bestimmt im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften einzig die Zulässigkeit der Dächer, da sie dieses bauliche Merkmal als Ortsbildprägend sieht. Neue Wohngebäude sollen sich in den bestehenden Ortscharakter einfügen.

### **Dächer**

*Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Die Hauptdächer sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.*

## 7. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich B-Plan</b>	<b>2,42 ha</b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	1,91 ha	78,93 %
Verkehrsflächen	0,25 ha	10,33 %
Grünflächen	0,26 ha	10,74 %

## 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 8.1. Erschließung

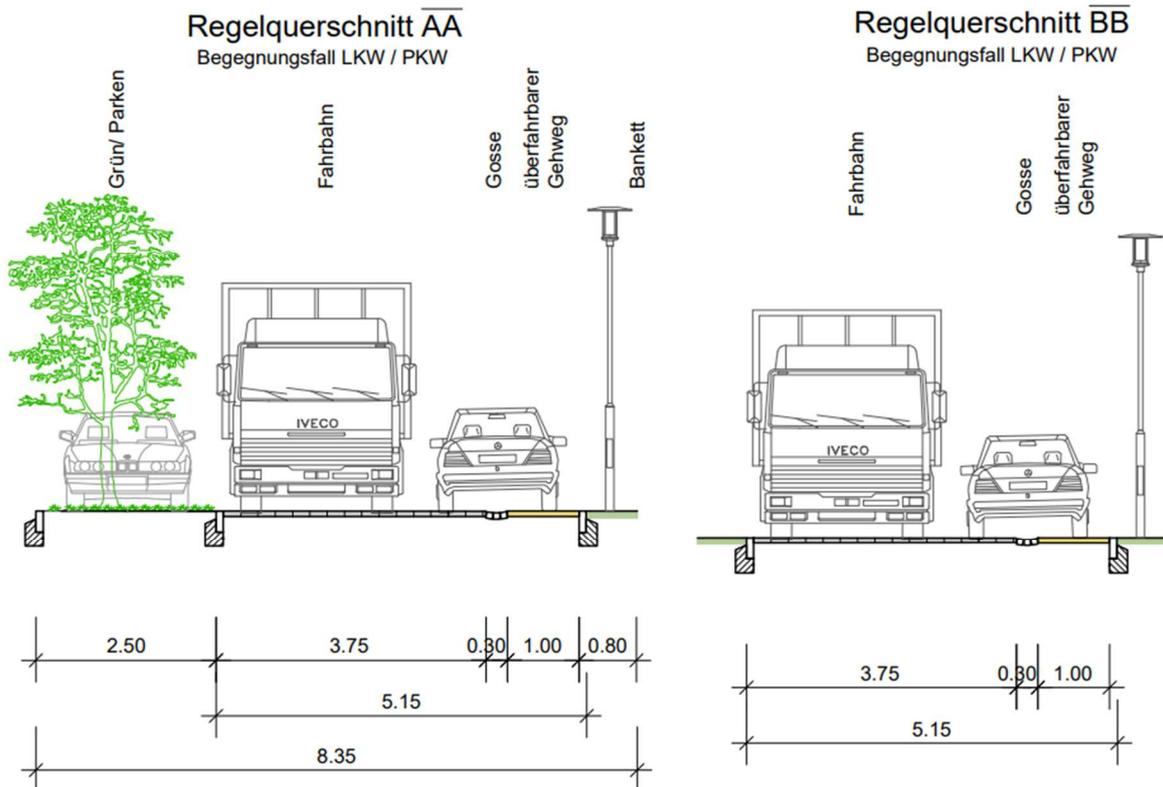
#### *Äußere Erschließung*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße *Am Berge*. Die Straße *Am Berge* ist über die Straße *Zum Alten Dorf* mit der *B 104* verbunden.

#### *Innere Erschließung*

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung. Die Straße *Am Berge* im Süden des Plangebietes wird nach Norden verlängert. Der Straßenquerschnitt richtet sich nach dem Bestand und wird im neuen Wohngebiet fortgesetzt. (vgl. Schnitt AA)

Im Norden des Plangebietes führt die Straße entlang der Gehölzfläche Richtung Osten und schafft den Anschluss an die Straße *Am Berge / Ost*. (vgl. Schnitt BB)



Ausschnitt Straßenquerschnitte aus dem Vorentwurf zum B-Plan Nr. 5 \*Wohngebiet Am Berge 2. BA\*

Die zusätzliche Zufahrt optimiert die Erreichbarkeit des Zentrums von Lalendorf (Bus- und Bahnhaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Schule und medizinische Versorgung). Auf eine Wendeanlage und weitere Flächenversiegelung kann somit verzichtet werden. Im Sinne einer Reduzierung des Autoverkehrs ist diese direkte Verbindung eine wichtige städtebauliche Maßnahme zum Thema Mobilität und der Vermeidung des CO<sup>2</sup> Ausstoßes. Weiterhin dient die Straße als kürzerer Rettungsweg der Gefahrenabwehr.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Straße *Zum Alten Dorf* und ist über die Straße *Am Berge* fußläufig zu erreichen. Ebenso befindet sich der Bahnhof Lalendorf in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes. Insbesondere über den Hauptbahnhof Güstrow ist eine überregionale Anbindung an den Schienenverkehr gegeben.

## 8.2. Ver- und Entsorgung

Nachstehend folgt eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

### Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde Lalendorf sichergestellt. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für die Erweiterung der Trink- und Brauchwassernutzung sind mit dem Eigenbetrieb der Gemeinde Lalendorf LAW – Lalendorfer Abwasser und Wasser abzustimmen.

#### *Schmutzwasser*

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die gemeindeeigene Kläranlage im Zuständigkeitsbereich des Eigenbetrieb der Gemeinde Lalendorf LAW – Lalendorfer Abwasser und Wasser.

#### *Niederschlagswasser*

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück versickert, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen und die technischen Voraussetzungen gegeben sind. Überschüssiges Niederschlagswasser kann an das bestehende Netz der örtlichen zentralen Regenwasserentsorgung im Wohngebiet Am Berge angeschlossen werden, zunächst sind jedoch die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagsentwässerung zu nutzen zB. durch Niederschlagswassernutzung und Speicherung. Das nordöstliche trockenengefallene bzw. temporär Wasserführende stark verbuschte Biotop soll als Feuerlöschteich hergerichtet werden. Hier ist die Einleitung des potenziell überschüssigen Niederschlagswassers zu überprüfen.

#### *Abfallbeseitigung*

Anfallende Abfälle sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013 zu entsorgen. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschrift UVV - BGV D 29 insbesondere § 45 „Fahrzeuge“ BGV C 27 besonders § 16 UVV „Müllbeseitigung“, sind einzuhalten.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.

Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/ Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie gewerblicher Siedlungsabfall sind zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen.

#### *Elektrische Energie*

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist durch Anschluss an das im Ort vorhandene Netz der WEMAG Netz GmbH gewährleistet.

#### *Gas*

Anschlussmöglichkeiten an die Gasversorgung sind gesichert.

#### *Telekommunikation*

Die Gemeinde Lalendorf ist an das Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen. Eine Erweiterung kann im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen, die Anträge sind beim jeweiligen Netzbetreiber zu stellen.

### **8.3. Brandschutz**

Die Gemeinde Lalendorf verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Feuerwehr. Sie möchte das nordöstlich des Plangebietes befindliche verbuschte Gewässerbiotop als Feuerlöschteich ausbauen, damit kann der Brandschutz im Plangebiet gewährleistet und in dem angrenzenden Wohngebiet optimiert werden.

### **8.4. Denkmalschutz**

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **8.5. Altlasten/Kampfmittel**

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen)

aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

## **8.6. Immissionen**

Während der Bauphase kommt es durch den Baustellenverkehr zu zeitlich begrenztem Lärm und Staubimmissionen. Während der Betriebsphase sind die üblichen Lärmimmissionen eines Wohngebietes mit einer Einfamilienhausbebauung zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes sind mit den typischen Immissionen eines Dorfgebietes wie zum Beispiel landwirtschaftlicher Bewirtschaftung und Kleintierhaltung vereinbar. Im Norden des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Lübeck-Strasburg. Die Lärmimmissionen des Schienenverkehrs sowie ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Zuge der Entwurfserstellung berücksichtigt.

## **9. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **9.1. Artenschutzfachbeitrag**

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Abs. 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Im Untersuchungsraum befinden sich Elemente der Lebensräume / Lebensraumkomplexe von Brutvögeln der Nistgilde der Freilandbrüter, Brutvögeln der Nistgilde der Gehölz- und Saumbrüter (in Gehölzen, in deren Randbereichen und Säumen), Zauneidechsen, Amphibien und Arten, die an Sonderstrukturen der Gehölze gebunden sind. Die Artenkartierung erfolgt im Jahr 2024. Die konkreten Kartierergebnisse und der Artenschutzfachbeitrag, einschließlich der Maßnahmenentwicklung liegen erst zum Entwurf vor.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können neben herkömmlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen überwunden werden, wenn durch sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die Sicherstellung der ökologischen Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte von Pflanzen (§ 44 Abs. 5 Satz 2, Satz 4 BNatSchG) gewährleistet werden kann. Können die Verbotstatbestände nach § 44

Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF) nicht überwunden werden, ist das Vorhaben unzulässig.

## 9.2. Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Nach dem Umweltkartenportal LUNG MV befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie direkt angrenzend keine gesetzlich geschützten Biotope. Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope befinden sich auf der Ackerfläche im Westen des Plangebietes (GUE 14576 Naturnahe Feldgehölze, 45 vom Plangebiet entfernt und GUE 575 Sölle, 105m vom Plangebiet entfernt). Aufgrund der Entfernung ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein temporär wasserführendes bzw. trockengefallenes Gewässerbiotop, stark verbuscht mit älteren Weiden als Überhälter. Das Biotop ist mit Brombeergebüsch und zahlreichen Sträuchern und Baumaufwuchs dicht bewachsen. Im Bereich der Straße Am Berge kommt es durch die Anwohner zur Ablagerung von Gartenabfällen. Die Gemeinde beabsichtigt durch Pflegemaßnahmen das Gewässer wieder freizustellen und eine dauerhafte Wasserversorgung zu gewährleisten, da das Gewässer ebenfalls die Funktion eines Feuerlöschteiches erfüllen soll. Die geplante Wohnbebauung im Westen des Biotops führt zur Beeinträchtigung, da es fortan von der freien Landschaft abgeschnitten liegt. Durch das Freistellen der Senke kann für eine dauerhafte Wasserversorgung gesorgt werden. Ein Konzept ist im Rahmen der Planung des Feuerlöschteiches und ggf. des Niederschlagswasserkonzeptes zu erarbeiten. Durch die Rodung des dichten Bewuchses wird das Biotop einsehbar und damit verringert sich die Wahrscheinlichkeit deutlich, dass illegal Abfälle dort gelagert werden. Die genaue Biotopansprache wird im Zuge der Biotopkartierung erfolgen und der Eingriff gemäß den Hinweisen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung MV bilanziert und ausgeglichen.

Eine Nutzung dieser topografischen Senke für den Brandschutz und damit der Gefahrenabwehr liegt im allgemeinen öffentlichen Interesse. Im weiteren Verfahren wird die Artenkartierung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag Aufschluss geben, welche Tierarten von der Biotopbeeinträchtigung betroffen sind. Die Maßnahmen zum Umbau zu einem Feuerlöschteich sollen im weiteren Verfahren auf eine Verbesserung des ökologischen Zustands und zusätzlicher Minimierungsmaßnahmen abgestimmt werden.

## 9.3. Schutzgebiete

Im Folgenden wird die Auswirkung auf weitere Schutzgebiete geprüft:

- *Naturschutzgebiete*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Nationalparke*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Landschaftsschutzgebiete*

Es sind keine Landschaftsschutzgebiete betroffen.

- *Biosphärenreservate*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Naturparke*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Naturdenkmale*

Es sind keine Gebiete betroffen.

- *Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile*

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- *Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Gewässerschutzstreifens.

- *Trinkwasserschutz*

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- *Europäisches Netzwerk Natura 2000*

Es sind keine Natura 2000 Gebiete betroffen.

#### **9.4. Baum-, Wald- und Alleenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind keine Waldflächen vorhanden. Alleen und Baumreihen sind nicht betroffen. Bei der Freimachung des Gewässerbiotops sind ggf. Baumfällungen gesetzlich geschützter Bäume erforderlich. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV beim Landkreis Rostock Untere Naturschutzbehörde zu beantragen und auszugleichen. Die tatsächlich notwendigen Baumfällungen können erst im Rahmen der Planung und Umsetzung des Feuerlöschteiches ermittelt und bilanziert werden.

#### **9.5. Klima**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden.

Das Plangebiet liegt am Südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Lalendorf und ist im Süden und Osten von Bebauung umgeben. Auch im Norden befindet sich eine Bebauung sowie die Bahntrassen. Durch die geringe Größe des Plangebietes von rd. 2,42 ha ist es für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Während der Bauzeit kann es zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Luftqualität durch baulich bedingte Abgas- und ggf. auch Staubemissionen kommen. Nach Realisierung der Planung können sich die mikro- bzw. lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung bisher weitestgehend un bebauter Flächen leicht in Richtung eher stadtklimatischer Verhältnisse mit etwas erhöhten Durchschnittstemperaturen und niedrigerer Luftfeuchte als im Umland entwickeln. Die vorgesehenen Garten- bzw. Grünflächenanteile mit Heckenstrukturen Baumpflanzung wirken diesen Effekten entgegen. Im Ergebnis sind durch die Planung bzw. ihre Umsetzung keine relevanten Beeinträchtigungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Nähere Ausführungen erfolgen in der Umweltprüfung im weiteren Planverfahren.

#### **10. Durchführung der Maßnahme**

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lalendorf und zum geringen Teil in Privateigentum. Die Erschließungsstraße und der Fußweg/ Feuerwehrzufahrt werden öffentlich gewidmet. Die Versorgungsfläche für Löschwasser und die öffentlichen Grünflächen bleiben im Gemeindeeigentum. Die Wohngrundstücke werden an private Eigentümer veräußert. Die festgesetzten Maßnahmen auf den entsprechenden Flächen werden durch die Flächeneigentümer durchgeführt.

Lalendorf, den

---

Bürgermeister K.H. Stiewe