



Begründung

ZUR

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Lambrechtshagen

Landkreis Rostock

für das Gebiet "Am Kirchstieg" in Sievershagen, betreffend die Fläche zwischen der Neubebauung „Am Erlenteich“/„Am Feldrand“ und dem Pflegeheim „Kleine Freiheit“

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

Lambrechtshagen,

Kutschke, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand	4
3. Grundzüge der Planung.....	4
4. Bauliche und sonstige Nutzung	5
5. Erschließung des Plangebietes.....	7
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz.....	9
7. Flächenbilanz	11
8. Umweltauswirkungen der 3. Änderung, Umweltprüfung	12

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Der B-Plan Nr. 18 ist seit dem 08.04.2014 in der maßgeblichen Fassung der 1. Änderung rechtskräftig. Er ist auf die Zulassung von Mehrfamilienhäusern für altersgerechtes und Mehrgenerationenwohnen und zugeordnete Versorgungseinrichtungen (Ärztelhaus, Tagespflege) gerichtet. Mit der 2. Änderung wurde eine zusätzliche Fläche für Anwohner-Stellplätze zugelassen (Rechtskraft 04.02.2019).

Die bisher festgesetzten Baugebiete Nr. WR 1 – 6 sind vollständig stadttechnisch erschlossen und verkehrlich über die plangemäß ausgebaute Straße Am Erlenteich an die Straße Alt Sievershagen angeschlossen.

Mit dem B-Plan Nr. 18 nimmt die Gemeinde aktiv und unmittelbar Einfluss auf die Lösung eingetretener Entwicklungserfordernisse. Während die bisher im Plangebiet erschlossenen Wohnbauflächen zielgerichtet für die Errichtung altersgerechter Wohnungen und nachgeordneter Gemeinbedarfsinfrastruktur bestimmt war, soll im Rahmen der 3. Änderung mit einem abschließenden Bauabschnitt nunmehr ein Baulandpotenzial erschlossen werden, aus dem die Gemeinde in direkter Vergabe die Wohneigentumsbildung ihrer Einwohner unterstützen und fördern kann. Die Position der Gemeinde als Flächeneigentümerin soll hier genutzt werden, um bevorzugt Antragsteller mit beruflichem und sozialem Engagement für das örtliche Gemeinwesen zu berücksichtigen und so nachhaltig an die Gemeinde zu binden. Die Gemeinde hatte diese Entwicklung mit der Neufassung des FNP (Genehmigung 17.03.2014) vorbereitet und beabsichtigt nunmehr eine verbindliche planungsrechtliche Umsetzung.

Die bisher noch durch eine Kleingartensparte einschließlich Kleintierhaltung genutzte Fläche zwischen den Wohnbauflächen Am Erlenteich/Am Feldrain und dem Pflegeheim „Kleine Freiheit“ soll dazu durch eine Verlängerung der Gemeinestraße Am Erlenteich erschlossen und für eine Bebauung mit ca. 15-18 Einfamilienhäusern vorbereitet werden.

Dabei soll auch eine geringfügige Lageabweichung der Wendeanlage Am Erlenteich von dem ursprünglichen B-Plan berichtigt werden. Die Abweichung ist grundsätzlich zwar mit den Anforderungen des § 125 BauGB an die Erschließungsanlagen vereinbar, die planungsrechtliche Abgrenzung der Verkehrsfläche im B-Plan soll jedoch aus Gründen der Rechtsklarheit mit dieser Änderung an die örtlichen Verhältnisse angepasst werden.

Rechtsgrundlagen:

Die Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieser Bebauungsplanänderung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch G v. 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Hiernach ist die Gemeinde dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet und nimmt keine zentralörtlichen Funktionen wahr. Für die Gemeinde besteht ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot auf der Grundlage des SUR-Entwicklungsrahmens (LEP 3.3.3 (2, 4), RREP 3.1.2 (1, 3)). Für die Wohnbauentwicklung ist insbesondere Programmsatz Z 4. 1 (2) des RREP zu beachten, der zunächst eine am Eigenbedarf orientierte Flächenentwicklung und eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% vorgibt. Dabei sind die besonderen Regelungen für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung im Ergebnis der Stadt-Umland-Kooperation zu berücksichtigen (Z 3.1.2 (1, 3) RREP). Nach dem akt. Stand dieser Kooperationsvereinbarung kann die Gemeinde bis 12/2025 einen Wohnbauentwicklungsrahmen von insgesamt 88 WE planerisch in Anspruch nehmen¹.

¹ Erste Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock - Kapitel Wohnentwicklung v. 04.12.2017

Flächennutzungsplan:

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan 2013 (wirksam seit 09.04.2014) stellt für das B-Plangebiet die Wohnbaufläche W 6 dar. Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 wird insoweit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Sonstige Planungen der Gemeinde:

Keine.

2. Geltungsbereich, Bestand

Im B-Plangebiet Nr. 18 sind die Erschließungsanlagen und die Grünanlagen nach den bisher rechtsgültigen Festsetzungen plangemäß hergestellt und von der Gemeinde abgenommen. Mit Ausnahme des Baugebietes WR 4 ist die bisher im Plangebiet zugelassene Bebauung vollzogen.

Der von der 3. Planänderung betroffene Teilbereich ist bisher als Grünfläche für Dauerkleingärten festgesetzt und wird auf der nördlichen Teilfläche noch entsprechend dieser Festsetzung einschließlich der hier zugelassenen Kleintierhaltung genutzt (Sparte „Am Heydenholt“). Am äußeren Siedlungsrand, am Übergang zur freien Feldflur ist im Änderungsbereich insoweit auch ein Gebäudebestand zu berücksichtigen, den v.g. kleingärtnerischen bzw. Freizeitzwecken diene.

Der südliche Teil (ca. 45 %) des Änderungsbereichs wird von einer Nutzungsbrache ehemaliger Kleingärten gebildet. Die Kleingartenparzellen wurden hier 2016 aufgegeben. Dieser Bereich wird z.T. als temporäres Erdstofflager genutzt und stellt sich darüber hinaus als Ruderalfläche mit einer Hochstaudenflur dar. Im nördlichen Teilbereich des Änderungsgebietes sind noch 10 Kleingartenparzellen vorhanden, die durch eine vergleichsweise dichte Bebauung mit Gartenlauben und Schuppen sowie mit Volieren und weiteren Anlagen für die Kleintierhaltung gekennzeichnet sind. Die durchschnittliche Grundfläche beträgt ca. 78 m² je Parzelle. In der Anlage wurden insgesamt 26 Obstbäume (StU 0,3 – 0,9 m). 1 Fichte (StU 0,8 m, 8 Pappeln (StU 0,9 – 2,2 m) sowie 4 Walnussbäume (StU 0,4 – 1,3 m) kartiert. Ein Walnußbaum (StU 1,3 m, Kronen-Ø 4 m) an der nordwestlichen Plangebietsecke ist nach § 18 NatSchAG M-V geschützt, alle anderen Bäume sind ohne Schutzstatus. Die verbliebenen Parzellen sind beidseitig eines Mittelweges angeordnet, der provisorisch an die Gemeindestraße Am Erlenteich angeschlossen ist. Sie werden zweckentsprechend gärtnerisch bewirtschaftet. Innerhalb der nordöstlichen Kleingartenparzelle befindet sich ein Kleingewässer mit einem an der Westseite unterbrochenen Gehölzsaum, das z.T. für die Kleintierhaltung mitgenutzt wird. Das Gewässer ist im B-Plan Nr. 18 nachrichtlich als Schutzobjekt des Naturschutzrechts festgesetzt – jedoch ohne nähere Konkretisierung des Schutzzwecks und der Ermächtigungsgrundlage. Es ist außerdem als Fläche für Naturschutzmaßnahmen – ebenfalls ohne konkrete Maßnahmevorschriften – vorgesehen. Im Änderungsbereich sind insoweit keine planungsrechtlichen Bindungen aufgrund von Festsetzungen des B-Plans Nr. 18 in seinen bisherigen Fassungen zu beachten.

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise bebaut und von Bau- und Verkehrsflächen umgeben (Am Feldrand 1, Am Erlenteich 4a, 6, Rostocker Str. 1a, Heydenholt 1). Er ist insoweit integraler Bestandteil des Siedlungszusammenhanges von Sievershagen und erfüllt die Anforderungen zum Bodenschutz und zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a (2) BauGB).

Von der Planänderung gehen keine Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Netzes ‚Natura 2000‘ aus.

3. Grundzüge der Planung

Die 3. Änderung berührt Grundzüge der bisherigen Planung. Der Änderungsbereich war bisher als Grünfläche für Dauerkleingärten festgesetzt – im nördl. Teilbereich unter Berücksichtigung von im Bestand geschützten Kleintierhaltungen. Diese Nutzung wird mit der 3. Planänderung aufgegeben und in eine kleinteilig offene Einfamilienhausbebauung überführt. Die Erschließung der Siedlung berücksichtigt die Randlage im Ortsgefüge und hält öffentliche Korridore mit Zugang zur Feldflur frei. Ein bereits nach der bisherigen Planung zu erhaltendes Kleingewässer wird dabei weiterhin planerisch gesichert; jedoch entfällt mangels entsprechender Merkmale die nachrichtliche Übernahme als geschütztes Biotop i.S.v. § 20 NatSchAG.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art der Nutzung:

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt (WA 7 – 11). Die Zulässigkeitsregeln der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans – mit Ausnahme der durch Textfestsetzungen in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (einschl. Ferienwohnungen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe, und Tankstellen, die jwls. nach § 4 (2, 3) BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten vorgesehen sind, werden gem. Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1A nicht zugelassen.

Die Erweiterungsfläche soll vorrangig der Bereitstellung von Wohngrundstücken dienen. Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland und die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Angesichts der geringen Gebietsgröße soll die Gefahr unerwünschter Störwirkungen oder einer Überfrachtung mit gebietsfremden, ggf. publikums- bzw. störintensiven Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Überlegung ist auch begründet durch das bestehende Missverhältnis zwischen einem erheblichen Nachfrageüberhang und dem regionalplanerisch begrenzten Entwicklungsspielraum für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken. Die Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten bezieht sich nicht auf Nutzungen, die im dörflichen Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können (z.B. Büros/Praxen für Freiberufler, Physiotherapeuten o.ä., Friseursalon, Kindertagespflege) und die keine besonderen Anforderungen an die öffentlichen / Infrastrukturanlagen stellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe und Oberkante sowie zulässige Vollgeschoßzahl) geregelt.

Grundflächenzahl: Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurde von einer Größe der künftigen Baugrundstücke von Ø ca. 650 m² (mind. 500 m²) für Einzelhäuser bzw. ca. 350 m² für Doppelhäuser ausgegangen. Die GRZ wird darauf aufbauend mit 0,3 in den Baugebieten WA 8 – 11 so festgesetzt, so dass unter dieser Voraussetzung auf einem typischen Einzelhaus-Baugrundstück jeweils Gebäudegrundflächen von ca. 150 - 190 m² bzw. bei einem Doppelhausgrundstück - Gebäudegrundflächen von 100 – 140 m² realisierbar sind. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen werden insoweit in den Gebieten WA 8 – 11 eingeschränkt. Dies entspricht der Intention, eine aufgelockerte Bebauung entsprechend der Struktur der nordöstlich und südwestlich angrenzenden Siedlungsflächen von Sievershagen durchzusetzen. In dem Baugebiet WA 7 wird mit GRZ 0,4 eine erhöhte Dichte zugelassen, um hier eine Option für die Errichtung einer kleinen Reihenhausanlage zu eröffnen. Unter dem Aspekt einer flächensparenden Bauweise können hier Reihenhäuser mit ca. 70 .. 80 m² Grundfläche errichtet werden (in Abhängigkeit von der Breite der Reihenhausessegmente).

Die nach § 19 (4) S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke wird im Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Bauhöhe: Bei der Festsetzung der Bauhöhe lässt die Gemeinde für den Änderungsbereich eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu. Die Zielstellung liegt darin, einen Übergang von den in der östlichen Nachbarschaft zugelassenen Mehrfamilienhäusern zu den typischen Siedlungshäusern im Nordosten (Hahnenkamp) und Südwesten (Heydenholt) herzustellen. In dem Bereich, der an die 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser anschließt (WA 7 – 9) werden dazu moderne Gebäudeformen des Typs „Stadtvilla“ vorgesehen. Dies wird durch Festsetzung einer Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß im Bereich zwischen 6,0 bis 7,5 m und einer Bauoberkante (Firsthöhe) von max. 10,5 m im Änderungsplan normiert. In dem nördlichen Teilbereich (WA 10, 11) wird die Traufhöhe auf 4,5 m beschränkt und eine Oberkante (Firsthöhe) bis max. 11 m zugelassen. Damit können hier typische Siedlungshäuser mit steilen Dächern unterschiedlicher Neigung aber auch bungalowartige Wohnhäuser mit flach geneigten oder Flachdächern entstehen.

Ebenso wie im Ursprungsplan sind die Bauhöhenfestsetzungen auf die Höhenlage der Straße im Anschlusspunkt an das Baugrundstück zu beziehen (vgl. TF 1.4 des Ursprungsplans). Dies wird in der Textfestsetzung 1.4A geregelt. Zur Vermeidung von unbeabsichtigten Interpretationsschwierigkeiten auf der Ebene des Bauantrags wird dazu klargestellt, dass die Höhe des Anschlusspunktes im Bereich der im Bauantrag (Lageplan) festzulegenden Grundstückszufahrt unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu

bestimmen ist. Angesichts der ebenen Geländetopographie ist dabei ohne Bedeutung, wenn eine „Toleranz“ im Bereich bis ca. 10 ..15 cm in Abhängigkeit von einer gewissen Querneigung der Zufahrt zugunsten des Bauvorhabens ausgenutzt wird.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Für die verkehrliche und stadttechnische Erschließung der Baugebiete WA 7 – 11 wird ein 7,80 m breiter Korridor als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Fläche ist ausreichend zur Unterbringung eines Regelquerschnitts mit einer 5,0 m breiten Fahrbahn und einem 1,8 m breiten Gehweg und beidseitigen 0,5 m breiten Bankettstreifen. Sie genügt damit den verkehrlichen Anforderungen an die Wohngebietsererschließung und den Regelanforderungen gem. RAS 06, Pkt. 4.3., Bild 17 / 4.7, Bild 20. Die Verkehrsfläche wird als Stichstraße geplant und deshalb am Kopfende mit einer Flächenaufweitung festgesetzt, in der ein einseitiger Wendehammer gem. RAS 06, Bild 57 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug untergebracht werden kann ($R = 6\text{ m}$). Die Funktion der bisherigen Wendeanlage am westl. Ende der Gemeindestraße Am Erlenteich wird damit entbehrlich. Auf der für den Fußänger- und Kfz-Verkehr nicht mehr benötigten Fläche werden künftig öff. Parkstände vorgesehen.

Für eine Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit und eine Entlastung der Kreuzung B105/Alt Sievershagen erwägt die Gemeinde die Herstellung einer direkten Anbindung der Gemeindestraße Am Erlenteich an die B 105. Die Planungsabsicht ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Jedoch werden als Planungsvorgemaßnahme entsprechende Flächen reserviert und konkurrierende Nutzungsmöglichkeiten planungsrechtlich unterbunden.

5.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung (TW, LW) Abwasserableitung (SW, RW):

Für die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sowie die Niederschlagswasserableitung der Baugebiete WA 7 – 11 wird an die bestehenden Erschließungssysteme in der Straße am Erlenteich angeschlossen. Im unterirdischen Bauraum der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechende Anlagen neu zu verlegen. Dabei sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH als zukünftigem Betreiber der Anlagen abzustimmen. Die Planung, Herstellung und Übergabe der erforderlichen abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen ist zwischen dem WWAV, der Nordwasser GmbH und der Gemeinde Lambrechtshagen vertraglich zu regeln. Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschließungsanlagen in eigenem Namen herzustellen; die Hinzuziehung eines Erschließungsträgers ist zzt. nicht beabsichtigt.

Bei der Einleitung des Oberflächenwasserabflusses von den Baugebieten WA 7 – 11 und der festgesetzten Straßenverlängerung bestehende Regenrückhaltebecken des WWAV sind die hydraulischen Leistungsfähigkeitsreserven zu prüfen. Soweit eine Erhöhung der Einleitmenge in die anschließende Vorflut (Gew. II.O., Gr. 2/4 R, DN 500) erforderlich ist, wird die Erteilung einer Einleitgenehmigung mit entsprechender Erweiterung des bestehenden Wasserrechts erforderlich. Auf das gleichzeitig bekannte Erfordernis einer Querschnittsvergrößerung des Vorfluters im Bereich des Parkplatzes Ostseepark wird dabei hingewiesen.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Die LöWa-Bereitstellung ist über Hydranten aus dem Trinkwassernetz vorgesehen. Dies ist durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Nordwasser GmbH und der Gemeinde abzusichern. Entsprechend den Empfehlungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405: 2008-02 ergibt sich nach der für die Baugebiete WA 7 - 11 festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h (800 l/min), die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll. Damit wird der Grundschutz für das Plangebiet unter Berücksichtigung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen gewährleistet. Sofern individuell eine weiche Bedachung bevorzugt wird, ist die damit verbundene erhöhte Löschwasserbereitstellung im Bauantrag nachzuweisen.

Energie:

Die Strom- und Gas-Versorgung wird durch die örtlichen Versorgungsunternehmen (E.Dis, SWR) gewährleistet; die bestehenden Versorgungsanlagen sind entsprechend zu erweitern. Für den Anschluss des Plangebietes an das Gas- und an das E-Netz sind geeignete Flächen gem. DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen), DIN 18920 (Schutz von Bäumen) im Straßenrandbereich bereitzustellen; Anlagen der Gas- und Eit-Versorgung (Verteilerschränke o.ä.) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig.

Auf der Ebene der Erschließungsplanung ist diesbezüglich eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und der E.Dis AG, Regionalbereich M-V bezüglich der Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie und der Vorbereitung des Netzanschlusses neuer Gebäude bzw. mit der Stadtwerke Rostock AG bzgl. einer

gasseitigen Versorgung der Baugebiete WA 7 – 11 herbeizuführen. Die Plangebieterschließung wird in Eigenregie der Gemeinde ohne Hinzuziehung eines Erschließungsträgers beabsichtigt.

Hinsichtlich der Gebäudeenergieversorgung ist klarzustellen, dass die vg. Energiequellen allein nicht ausreichen, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erfüllen. Denn auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetischen Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im/am Gebäude nachzuweisen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Die Müllentsorgung erfolgt über die festgesetzten Planstraßen / -wege. Die Fahrflächen sind für die Befahrung durch Müllfahrzeuge der kommunalen Abfallentsorgung ausreichend zu bemessen. Lichtraumprofile und Überhanglängen der Müllfahrzeuge - Mindestbreite im Lichten: 3,55 m - sind entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfall-Verhütungsvorschriften zu beachten.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch 5enaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch nicht erschlossen. Im Zuge der Plangebieterschließung ist ein Neuaufbau des örtlichen TK-Netzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

In Abhängigkeit davon wird alternativ empfohlen, in der neu anzulegenden Straße eigene Leerrohre zu verlegen (Verpflichtung nach § 77i (7) DigiNetz-Gesetz), die dann beim Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen TK-Netzbetreiber verkauft werden können. Die Errichtung und Überlassung solcher ‚passiver Netzinfrastrukturen‘ regelt das DigiNetz-Gesetz.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Grünordnung:

Das zzt. für die Kleintierhaltung genutzte Kleingewässer wird mit einem ca. 10 m breiten Randstreifen als Schutzgrünfläche für Artenschutz Zwecke vorgesehen. Nach den Artenschutzprüfungen zur 1. Änderung des B-Plans ist davon auszugehen, dass der Teich trotz der Entenhaltung potenziell auch Laichgewässerfunktion für verschiedene Amphibienarten übernimmt.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten kleinteiligen Einfamilienhausstruktur und der Begründungspflicht nach § 8 LBauO M-V für nicht bebaute Grundstücksteile wird darüber hinaus von besonderen grünordnerischen Regelungen im Plangebiet abgesehen.

Eingriffsregelung:

Die planungsrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB ist bei der 3. Änderung des B-Plans zu beachten. Dazu wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (LUNG 2018) aufgestellt². Die Eingriffsbewertung wird dabei anhand der bisher festgesetzten Kleingartennutzung vorgenommen, die aufgrund des B-Plans Nr. 18 für den gesamten Änderungsbereich als Bewertungsgrundlage anzusetzen war.

Der Eingriff wurde für die planbedingte Beseitigung von Biotopen, die max. zugelassene Versiegelung und für die mittelbare Beeinträchtigung des Kleingewässers nach den vg. methodischen Hinweisen mit einem Kompensationsflächenäquivalent von insgesamt 29.591 KFÄ bewertet. Die Gemeinde hat entschieden, diesen Eingriff durch entsprechende Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Lambrechtshagen 'Renaturierung der Rotbäk' vollständig auszugleichen.

Artenschutz:

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit der 3. Änderung des B-Plans hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine Artenschutzfachbeitrag (AFB) auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse erstellt³.

Als Maßnahmen, die der Vermeidung der Entstehung planbedingter Verbotshandlungen dienen, wurden darin festgelegt:

- 1) Kontrolle auf Vorkommen von Reptilien vor Beginn der Bauarbeiten; Absammeln aufgefundener Tiere und Ummsetzung in die verbleibenden Grünflächen im sonst. Geltungsberiech des Bebauungsplanes
- 2) Umgrenzung des Kleingewässers ist im Zeitraum zwischen Ende Februar und Mitte Mai mit einem Amphibienzaun, Absammeln der aufgefundenen Tiere mindestens zweitägig
- 3) Kontrolle der Gartenlauben und Schuppen vor Abbruch auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und Nistplätzen, Gebäudeabbruch nur in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar
- 4) Gewährleistung einer ökologischen Baubegleitung ab 1 Monat vor Baubeginn bis zum Abschluss der Bauarbeiten.

² Lämmel Landschaftsarchitektur, 27.09.2021

³ Artenschutzfachbeitrag auf Basis Potenzialanalyse, Lämmel Landschaftsarchitektur, 27.09.2021

Die planbedingt festgestellte Zerstörung potenzieller Niststätten von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie von potenziellen FM-Sommerquartieren stellt gem. § 44 (5) BNatSchG dann keinen Verbotstatbestand dar, wenn die Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs-/Ruhestätten imräumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird oder wenn die Kontinuität ihrer ökol. Funktion durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gesichert wird. Dazu wurden im AFB folgende Maßnahmeerfordernisse festgestellt:

- 5) Anbringung von Nisthilfen für baumbewohnende Höhlenbrüter in der Umgebung des Vorhabensbereichs (Anzahl nach Maßgabe der Überprüfung nach Nr. 2)
- 6) Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel (Anzahl nach Maßgabe der Überprüfung nach Nr. 2)

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA 7-11)	10.354
	WA 7 (GRZ 0,40)	1.951
	WA 8 (GRZ 0,30)	4.199
	WA 9 (GRZ 0,30)	1.506
	WA 10 (GRZ 0,30)	1.565
	WA 11 (GRZ 0,30)	1.133
2.	Verkehrsflächen (öffentlich)	2.027
3.	Grünflächen	2.737
	Verbindungsgrün - öffentlich	1.104
	Schutzgrün - öffentlich	928
	Hausgärten - privat	705
4.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches (ohne Berücksichtigung WA 4)	15.118

8. Umweltauswirkungen der 3. Änderung, Umweltprüfung

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen einer Umweltprüfung die Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes von der 3. Änderung des B-Plans Nr. 18 zu prüfen. Eine Beschreibung und Bewertung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, dessen wesentliche Inhaltspunkte durch Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie vorgegeben sind. Darin werden die Auswirkungen der Planänderung auf die unterschiedlichen Schutzgüter dargestellt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt. Hierbei sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierzu gehören beispielsweise: Eingriffsregelung, Verkehrslärmschutzverordnung, DIN 18005, Landschaftsplan.

Die Gemeinde Lambrechtshagen legt dabei fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Abwägung erforderlich ist. Bei der Umweltprüfung bezieht sie sich auf das, was nach aktuellem Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des B-Plans (3. Änderung) angemessener Weise verlangt werden kann.

Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden und den Untersuchungsumfang auf das notwendige Maß zu begrenzen, macht die Gemeinde dabei von der Möglichkeit der Abschichtung (§ 2 Abs. 4 Satz 5) Gebrauch und greift auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans (Neufassung 2013) zurück.

Nach dem Planinhalt und den Ergebnissen des Scopings gem. § 4 (1) BauGB erstreckt sich die Umweltprüfung insoweit über den nachfolgenden Umfang und Detaillierungsgrad:

Schutzgüter	Prüfumfang
Schutzgut Mensch (Wohnumfeldfaktoren)	Lärmeinwirkungen B 105 / Vermeidung, Verminderung Nutzungssituation (Erholungsfunktion, Nahversorgung, Infrastruktur- bedarf, etc.)
Schutzgut Tiere und Pflanzen so- wie Landschaft	Zerstörung von Lebensräumen (Biotopen), Betroffenheit geschützter Pflanzen- und Tierarten von dem Planvor- haben, Artenschutzfachbeitrag / Schutzvorkehrungen Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Trennwirkung), Veränderung des Landschaftsbilds Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in den Na- turhaushalt, Eingriffsbilanzierung
Schutzgut Boden	Flächenverbrauch Zerstörung der Bodenfunktionen, Versiegelung Altlasten
Schutzgut Wasser	Versiegelung, Vorflut, Beeinträchtigung von Oberflächengewäs- sern, Schadstoffeinträge, Regenwasserversickerung
Schutzgut Luft	Kein Prüfbedarf
Schutzgut Klima	Beeinträchtigung des Kleinklimas (Versiegelung, Bebauung) / Ver- meidung, Verminderung und Ausgleich klimaorientierte Bebauung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Kein Prüfbedarf
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Allgemeine Prüfung in Abhängigkeit von Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter