



GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 14

**Mischgebiet Allershäger Straße „Alte Gärtnerei“
in Lambrechtshagen**

2. Änderung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

Anlage 3 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Lambrechtshagen,

H. Kutschke
Bürgermeister

GLIEDERUNG DER BEGRÜNDUNG

	<u>Seite:</u>
1. Ziele der 2. Änderung	3
2. Inhalte und Auswirkungen der 2. Änderung	4
3. Ausgleich der Eingriffe	5
3.1 Ausgleichsflächenermittlung	
3.2 Ausgleich	
4. Versorgungstechnische Anlagen	6
5. Verfahren zur 2. Änderung	7
6. Anlagen	
Anlage 1	B-Plan-Satzung in der Fassung der 1. Änderung, o.M. A3
Anlage 2	Satellitenbild, o.M. A3

Anmerkung: Die **blau** gekennzeichneten Textpassagen sind im Ergebnis der Abwägung vorgenommene Änderungen im Vergleich zur Entwurfsfassung,

1. Ziele der 2. Änderung

Die Gemeinde Lambrechtshagen, Amt Warnow-West, Landkreis Rostock, hat die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung - rechtswirksam seit 09.03.2001 – zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 17.04.2013 beschlossen.

Es werden folgende Planänderungsziele angestrebt:

- 1) Einbeziehung der Hausgärten in den Plangeltungsbereich
- 2) Verschiebung der Feldhecke als Schutzpflanzung (Ausgleichsmaßnahme) an die Ostseite de Bebauungsplangebietes
- 3) Verzicht auf das Fahrrecht des Landwirts zwischen den Baufeldern 4 und 5
- 4) Verschiebung der Baugrenze in Baufeld 4

Grundzüge der Planung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt. Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Für die Planungsziele wurde ein Vorentwurf erarbeitet und hierzu die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock eingeholt. Die Stellungnahme vom 02.10.2013 (siehe Anlage) lehnt das Planänderungsziel Nr. 2 ab. Es ist daher im weiteren Verfahren kein Planänderungsziel mehr.

2. Inhalte und Auswirkungen der 2. Änderung

Planänderungsziel 1):

Im Flächennutzungsplan von 2007 (FNP) sind die zu ändernden Flächen der Hausgärten und der Schutzmaßnahme als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (FNP) und § 9 Abs.1 Nr.15 (B-Plan Nr.14 in der Fassung der 1. Änderung) dargestellt.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr.14 wird um die neu definierten Hausgartenflächen in östlicher Richtung erweitert.

Die Nutzungen der privaten Hausgartenflächen sind folgendermaßen festgesetzt:

Auf den Hausgartenflächen sind zulässig:

- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck „Hausgärten“ dienen:
- Geräteschuppen bis max. 12 m² Grundfläche, die in Bauweise und Ausstattung auch nicht vorübergehend zur Beherbergung geeignet sind.
- Gewächshäuser bis max. 20 m²
- Kinderspielanlagen
- Grillplätze
- Wäschetrockenplätze
- Gartenschwimmbecken (max. Beckeninhalt 100 m³)

Auf den Hausgartenflächen sind unzulässig:

- Anlagen für Kleintierhaltung
- Stellplätze, Garagen und Carports für Kfz
- WC-Anlagen
- Müllsammelstellen
- bauliche Anlagen, die als Ferienunterkunft genutzt werden können

Die Summe der Grundflächen aller zulässigen baulichen Nebenanlagen auf der jeweiligen Hausgartenfläche darf maximal 10% dieser Hausgartenfläche betragen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 3,00 m über der Hausgartenfläche.

Alternative zu Planänderungsziel 2):

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 02.10.2013 zum Vorentwurf den Vorschlag, die noch fehlende Ausgleichsmaßnahme als private Schutzgrünfläche zu realisieren folgendermaßen abgelehnt:

„(..) Der Ort des geplanten Ausgleichs ist aufgrund der vorhandenen doppelreihigen Baumreihe ungünstig. (...) Die Ausgleichshecke ist als private Schutzgrünfläche dargestellt. Nach realistischer Betrachtung stehen sich die Interessenlagen der privaten Nutzung der Anwohner und die Interessen des Naturschutzes auf Ausgleich konträr gegenüber..“

Das bedeutet, dass der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf den Baufeldern 4 und 5 nicht im Plangeltungsbereich erbracht werden kann.

Die UNB schlägt vor, den Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereiches zu realisieren und auch die Möglichkeit der Verwendung von Ökokontopunkten aus der Renaturierungsmaßnahme Rotbäk zu prüfen.

Entsprechend der auszugleichenden Flächen ist das Äquivalent an Punkten auf dem Ökokonto der Gemeinde (Renaturierung der Rotbäkaue) und deren Preis zu ermitteln. Die Eigentümer sind verpflichtet zu zahlen.

Planänderungsziel 3):

Das Fahrrecht für den Landwirt ist nicht mehr erforderlich, da dort keine landwirtschaftliche Fläche mehr erschlossen werden muss.

Planänderungsziel 4):

In Baufeld 4 erfolgt eine Anpassung an den Bestand der tatsächlich vorhandenen Gebäudefronten

3. Ausgleich der Eingriffe

3.1 Ausgleichsflächenermittlung

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 14 (in Kraft seit 21.08.1999) und unverändert in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 (in Kraft seit 09.03.2001) wurde *eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz erarbeitet. Diese gilt fort.* Es wurde folgendes Ausgleichserfordernis ermittelt:

Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 (8.10.1997):

6.5. Bilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz zu mindern und abschließend vollständig auszugleichen oder zu ersetzen. Dies soll nach Möglichkeit innerhalb des Eingriffsbereiches geschehen.

Die Berechnung von Ausgleichsflächen erfolgt auf Grundlage des Kiemstedt-Modells und des daraus entstandenen "Entwurfes einer Richtlinie für den Vollzug der Eingriffsregelung" in Mecklenburg-Vorpommern.

Die Eingriffsfläche hat von ihrer Ausstattung her eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und ist funktional bezogen auf die folgenden Schutzgüter zu beurteilen und zu bewerten:

*Arten- und Lebensräume
Boden
Wasser
Klima und Luft
Landschaftsbild*

Arten- und Lebensräume

Bebaut werden bereits versiegelte Flächen, intensiv genutztes Gartenland sowie Grünlandflächen. Durch die vorhandene Nutzung und nur wenige prägende Einzelgehölze ist die Artenvielfalt im Plangeltungsbereich ohnehin nur eingeschränkt vorhanden bzw. Sind Flora und Fauna Störungen unterlegen. Die Lebensraum bildenden Gehölzbestände und die Teiche werden erhalten und durch Anpflanzungen bzw. Extensivierungen aufgewertet.

Es entstehen große zusammenhängende, extensiv genutzte Grünflächen und breite Gehölzstreifen, die nicht nur neuen Lebensraum bilden, sondern wichtige Vernetzungsfunktionen übernehmen. Dadurch wird weiterhin der Lebensraum für siedlungsfolgende "Allerweltsarten" vergrößert, die lebensbedingungen für zusätzlich zuwandernde Arten werden potentiell verbessert.

Boden

Der durch zusätzliche Versiegelung, sowohl aufgrund von Gebäude- als auch durch Straßenneubauten, verursachte Eingriff ist im Plangeltungsbereich auszugleichen. Ausgleich für Versiegelungen sind in erster Linie Entsiegelungen.

Für jedes Grundstück muß der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen vor dem zu stellenden Bauantrag festgestellt werden. Darüber hinaus ist festzustellen, wieviel zusätzliche Fläche in Anspruch genommen und versiegelt wird. Die Eingriffe durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls auszugleichen.

Für die Ermittlung des Gesamtausgleichsbedarfes wird von der höchstmöglichen Versiegelung die vorhandene Versiegelung abgezogen.

A. Übersicht zu den befestigten Flächen:

	Gesamt	befestigte Flächen				
		m ² ist	% ist	m ² zulässig	% zulässig	Differenz
Baufeld 1	5.280	2.746	52	2.112	40	+ 634
Baufeld 2	11.050	7.293	66	6.630	60	+ 663
Baufeld 3	13.560	4.610	34	8.136	60	- 3.526
Baufeld 4	5.275	0	0	2.638	50	- 2.638
Baufeld 5	4.565	457	10	2.283	50	- 1.826
	39.730	15.106		21.799	55	
Allershäger Straße	530	520	98	525	99	- 5
Straße Ausbau	830	680	82	714	86	- 34
Planstraße A	855	265	31	787	92	- 522
Planstraße B	1.855	0	0	1.670	90	- 1.670
Planstraße C	1.490	954	64	1.370	92	- 416
	5.560	2.419	43,5	5.066	91	- 2.647

B. Ermittlung der Ausgleichsfläche

1. Baufeld 1, GRZ 0,4

1 MI $5.280 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.112 \text{ m}^2$
 abzgl. vorh. Versiegelung $\underline{2.746 \text{ m}^2}$
 $- 634 \text{ m}^2$
 verbleibende Neuversiegelung, die auszugleichen ist 0 m^2

2. Baufeld 2, GRZ 0,6

2 MI $11.050 \text{ m}^2 \times 0,6 = 6.630 \text{ m}^2$
 abzgl. vorh. Versiegelung $\underline{7.293 \text{ m}^2}$
 $- 663 \text{ m}^2$
 verbleibende Neuversiegelung, die auszugleichen ist 0 m^2

3. Baufeld 3

3 MI $13.560 \times 0,6 = 8.136 \text{ m}^2$
 abzgl. vorh. Versiegelung $\underline{4.610 \text{ m}^2}$
 3.526 m^2
 verbleibende Neuversiegelung, die auszugleichen ist 3.526 m^2

4. Baufeld 4

4 MI $5.275 \times 0,5 = 2.638 \text{ m}^2$
 abzgl. vorh. Versiegelung $\underline{0 \text{ m}^2}$
 2.638 m^2
 verbleibende Neuversiegelung, die auszugleichen ist 2.638 m^2

5. Baufeld 5

5 MI $4.565 \times 0,5 = 2.283 \text{ m}^2$
 abzgl. vorh. Versiegelung $\underline{457 \text{ m}^2}$
 1.826 m^2
 verbleibende Neuversiegelung, die auszugleichen ist 1.826 m^2

6. Straßenflächen

Allershäger Straße 530 m^2
 Straße Ausbau 830 m^2
 Planstraße A 855 m^2
 Planstraße B 1.855 m^2
 Planstraße C $\underline{1.490 \text{ m}^2}$
 5.560 m^2
 abzgl. vorh. Versiegelung $\underline{2.419 \text{ m}^2}$
 3.141 m^2
 verbleibende Neuversiegelung, die auszugleichen ist $\underline{3.141 \text{ m}^2}$
 verbleibende Versiegelung, die auszugleichen ist - gesamt 11.131 m^2

Das Ausgleichserfordernis beträgt 1 : 1 und wird wie die Zuordnung der Ausgleichsflächen in Kapitel 6.6 näher erläutert.

Wasser

Laut Bodengutachten vom 18.09.1997 ist innerhalb der Fläche keine Versickerung möglich. Trotzdem werden die Oberflächenbeläge von Parkplatzflächen, Stellplätzen und Fußwegen durchlässig hergestellt.

Klima

Durch Verbesserung des Grünsystems wird sich das Kleinklima langfristig nicht verschlechtern. Die Schutzgrünstreifen dienen einerseits der Windbrechung, andererseits werden Schmutz- und Staubpartikel gefiltert.

Die anzupflanzenden zahlreichen Gehölze tragen im Sommer durch ihre relativ große Verdunstungsoberfläche zur Kühlung und zur Befeuchtung der Luft bei.

Landschaftsbild

Vorhandene pflanzliche Strukturen werden erhalten und ausgeweitet, störende Baukörper werden entfernt, bei allen Neubauten ist höchstens ein Vollgeschoß zulässig. Die vorhandenen Schornsteine und die Gewächshäuser werden entfernt, dadurch wird die bislang bauliche Überprägung des Landschaftsbildes in einem größeren Wirkraum rückgängig gemacht bzw. verändert.

Die Bebauung wird an drei Seiten von Grünstrukturen umgeben sein, zusätzlich sollen die Einzelgrundstücke, durch eine geringe Überbauung geprägt, mit Grünstrukturen durchzogen werden.

Die Straßen erhalten eine begleitende Baumbepflanzung.

Mit diesen Maßnahmen wird der Eingriff in das Landschaftsbild erheblich gemildert, bestehende Eingriffe für einen großen Wirkraum werden beseitigt.

6.6. Ausgleichsflächen

"Bei der Festlegung der Ausgleichsflächen sollen solche mit geringer Ausgleichsqualität gewählt werden, die bereits vorhandene Wertigkeit ist bei der Ermittlung der Ausgleichsleistung zu berücksichtigen."

Als Ausgleichsflächen kommen im Plangeltungsbereich folgende geplante Grünflächen in Betracht. Die Grünflächen werden auf landwirtschaftlich genutzten Flächen angelegt.

1. Sukzessive Wiese	7.260 m ²
2. Schutzgrünstreifen	4.815 m ²
Ausgleichsflächen gesamt	<u>12.075 m²</u>

*Die Sukzessive Wiese wird dem Baufeld 3 und den Straßenverkehrsflächen als Ausgleichsfläche zugeordnet. Hier bestehen insgesamt Flächenansprüchen von 6.667 m². **Die Schutzgrünstreifen werden den Baufeldern 4 und 5 als Ausgleichsfläche zugeordnet, die Flächenansprüche von 4.464 m² aufweisen.** *Zusätzliche Flächenansprüche bestehen nicht.*" (Zitat Ende)*

Auf dem ursprünglich vorgesehenen Schutzgrünstreifen befinden sich jetzt Hausgärten (im Osten) mit baulichen Nebenanlagen unterschiedlicher Art. Auf dem nördlichen Schutzgrünstreifen stehen Pappeln, eine Aufwertung ist nicht erfolgt. Damit ist ein Flächenanspruch von **4464 m²** nicht ausgeglichen.

Ein weiteres Ausgleichserfordernis ergibt sich aus der Nutzung der Hausgärten. Die heute als Hausgärten genutzten Flächen östlich der Baufelder 4 und 5 waren in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 14 (in Kraft seit 21.08.1999) Teil der Ausgleichsfläche (Schutzgrünstreifen) bzw. nicht Bestandteil des Plangeltungsbereiches. Die Hausgartenfläche wurde durch Zukauf von Flächen außerhalb des ursprünglichen Plangeltungsbereiches vergrößert. Diese Flächen waren im Flächennutzungsplan als Flächen

für die Landwirtschaft dargestellt, wurden aber im Flächennutzungsplan 2007 in Hausgartenflächen gewandelt.

Die in den Hausgärten errichteten Nebenanlagen können bestehen bleiben, machen aber einen Ausgleich erforderlich.

Die Ermittlung der auszugleichenden Fläche erfolgt pauschal entsprechend der Festsetzung, dass die Grundfläche der zulässigen Nebenanlagen in Summe maximal 10% der Hausgartenfläche betragen darf, unabhängig davon, ob Nebenanlagen existieren.

Hausgartenfläche der Baufelder 4 und 5:	11.422 m ²
zulässige Grundfläche Nebenanlagen (10%):	1.142 m ²

Es müssen weitere **1.142 m²** ausgeglichen werden.

Die Summe aus dem nicht ausgeglichenen ursprünglichen Eingriff der Baufelder 4 und 5 und der hinzugekommenen Nutzung der Hausgärten beträgt **5.606 m²** (4.464 m²+ 1.142 m²) Ausgleichsfläche.

3.2 Ausgleich

Es stehen für den Eingriff weder im Plangeltungsbereich noch in der Gemeinde Ausgleichsmaßnahmeflächen zur Verfügung. Daher ist der Eingriff durch die Verwendung von Punkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Lambrechtshagen auszugleichen. *Durch die Maßnahmen zur Renaturierung der Rotbäk verfügt die Gemeinde über ein Ökokonto. Mit Schreiben vom 17.10.2013 hat die Untere Naturschutzbehörde die Renaturierung der Rotbäk als Ökokontomaßnahme anerkannt. Der Kompensationsverpflichtung (in Punkt 3.1 ermittelte Ausgleichsfläche von 5.606 m²) muss die Gemeinde mittels Belastung des Ökokontos nachkommen.*

Die Verpflichtung zu Ausgleichszahlungen der einzelnen Eigentümer und die Details sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümergemeinschaft festzulegen. Der Vertrag muss vor In-Kraft-Setzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 geschlossen sein.

Um einem Missbrauch bzw. der Mehrfachverwertung von Ökopunkten vorzubeugen, hat die Gemeinde gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde „die abbuchungsfähigen Äquivalente nebst Abbuchungszertifikat nachzuweisen.“ (Zitat aus Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 05.02.2015)

4. Versorgungstechnische Anlagen

Im Plangeltungsbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden, die bei eventuellen Bauarbeiten zu berücksichtigen sind.

In den privaten Hausgärten (Erweiterungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.14) befinden sich nach Auskunft von GDMcom Ferngasleitungen (FGL 225 und 94) sowie Anlagen der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co KG, Straelen (GasLINE).

In der Stellungnahme der GDMcom vom 18.02.2015 gibt es folgende Hinweise zum Schutz der vorhandenen Anlagen im Schutzstreifen:

Zitat:

- Im Näherungsbereich der Anlagen gelten "Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS" (auch verfügbar als Download unter: https://www.ontras.com/cms/fileadmin/Dokumente_Netz/ONTRAS_Sicherheitsbroschüre_GSU.pdf)*
- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden können.*

Dazu zahlen auch jegliche Nebeneinrichtungen wie Schuppen, Überdachungen, Garten- und Gerätehäuser, welche nicht als Gebäude entsprechend der Landesbauordnung gelten, sowie auch Schwimmbecken, Freizeiteinrichtungen (beispielsweise Spielanlagen) usw.

Eine Oberflächenbefestigung (auch Teilversiegelung) im Schutzstreifen ist grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmeregelungen sind schriftlich der GDMcom zur Stellungnahme vorzulegen und werden im Einzelfall durch den Netzbereich der ONTRAS entschieden.

- c) *Der Schutzstreifen der Anlagen darf grundsätzlich nicht eingefriedet werden und ist von jeglicher Gehölzpflanzung freizuhalten, damit der Trassenverlauf für die Streckenkontrolle begeh- bzw. befahrbar sowie sichtbar bleibt. Zusätzlich sind folgende horizontale Mindestabstände der Stammachse zur äußeren Rohrwandung/Kabelschutzrohranlage einzuhalten:*
- kleinkronige Bäume im Abstand von 5m*
 - tiefwurzelnde Bäume und Hecken im Abstand von 5m*
 - großkronige Bäume im Abstand 10m*
- d) *Querungen mit Versorgungsanlagen und -leitungen jeglicher Art (Wasser-, Abwasserleitungen, E-Kabel usw.) sind der GDMcom schriftlich zur Stellungnahme vorzulegen.*
- e) *Der ONTRAS ist der uneingeschränkte Zugang zu den Anlagen zu gewähren.*

ONTRAS behält sich einen Genehmigungsvorbehalt für jegliche Bautätigkeit im 20m-Näherungsbereich der Anlagen vor.

5. Verfahren zur 2. Änderung

Die Gemeinde Lambrechtshagen, Amt Warnow-West, Landkreis Rostock, hat die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung - rechtswirksam seit 09.03.2001 – zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 17.04.2013 beschlossen.

Grundzüge der Planung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt. Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

mit:

Vorentwurf, Entwurf, öffentlicher Auslegung und Behördenbeteiligung

ohne:

Umweltbericht und Öffentlichkeitsbeteiligung

Aktivitätenfolge:

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Vertrag Eigentümergeinschaft/Gemeinde	09/2013
2	Vertrag Gemeinde/Planer	09/2013
3	Anlegen der Verfahrensakte Vorentwurf	09/2013
4	Frühzeitige Behördenbeteiligung	10/2013
5	Abwägung der Anregungen zum Vorentwurf Entwurf	10/2013
6	Vorlage für Bauausschuss / Gemeindevertre- tersitzung	07/2014
7	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.12.2014
8	Bekanntmachung der Auslegung	06.01.-19.01.2015
9	Öffentliche Auslegung	27.01.- 26.02.2015
10	Abwägung der Anregungen zum Entwurf	
11	Erarbeitung der Endfassung	
12	Vorlage für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
13	Behandlung in Bauausschuss und Gemeindevertretersitzung	
14	Versand der Abwägungsergebnisse	
15	Anfertigung der Satzungen (2. Änderung und Komplettsatzung)	
16	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	
17	Versand der Satzungen mit Bekanntmachungsnachweis	
18	Endfassung der Verfahrensakte	

**SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 14
IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG FÜR DAS MISCHGEBIET „ALLERSHÄGER STRASSE“,
SÜDÖSTLICH DER ALLERSHÄGER STRASSE , NORDÖSTLICH DER STRASSE AUSBAU IN LAMBRECHTSHAGEN**

TEIL A: PLANZEICHNUNG



II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

—○— unterirdisch (hier: Gashochdruckleitung)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen

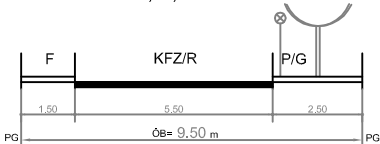
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Höhe nach HN
- 5 Nummer des Baufeldes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung (z.B. 10,0 m)
- vorhandene hochbauliche Anlage
- entfallende hochbauliche Anlage
- Höhenlinie mit Höhenangabe in m, z.B.: 17,5
- Schnittführung

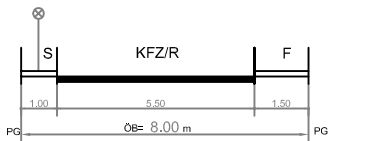
STRASSENQUERSCHNITTE

M 1: 100

Planstraßen A, B, C:



Straße "Ausbau":



KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche;
S = Sicherheitsabstand; ⊗ = Straßenleuchte; ÖB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Im Mischgebiet (MI) sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einrichtungen
 - sonstige Gewerbebetriebe

- Die in den Baufeldern festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind durch die Anrechnung von 50 % der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

- Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur im Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßengrenzlinie zulässig.

Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 22 - 50° festgesetzt, Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.
- Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.
- Bedachungen von Gebäuden mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern sind aus nicht glasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Für die Dacheindeckung sind nur Farbtöne von rot bis braun zulässig. Nebenanlagen und Garagen können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig. Bäume im Sichtdreieck sind bis zu einer Höhe von 2,50 m astfrei zu halten.

Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Leitungsrechte umfassen die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Baumpflanzungen im 3 m - Abstand von Leitungen sind unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Öffentliche Parkflächen und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Versickerungs- und Verdunstungsflächen vorzusehen. Die innerhalb dieser Flächen liegende „sukzessive Wiese“ ist jährlich 2 x zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine naturnah gestaltete Regenrückhalteulde mit vorgeschaltetem Absatzbecken und flachem Böschungswinkel (1 : 3 - 5) ist zulässig. Die uneingeschränkte Nutzung ist zwischen Betreiber und Grundstückseigentümer per Vertrag zu regeln. Die Größe der Mulde darf höchstens 1000 m² betragen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Berg-Ahorn, Sand-Birke, Esche) in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe in jeweils 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume sind anzurechnen.
- Entlang der Planstraßen A, B und C ist eine Baumreihe mit einem Anstand von im Mittel 17 m - ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten sowie Parktaschen - mit Tilia Cordata, Fraxinus excelsior, Sorbus aucuparia oder Acer campestre in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 4 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 9 m² groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtsschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind zu begrünen, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.
- Auf den Flächen, die mit einem Pflanzgebot für privates Schutzgrün belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 eine geschlossene Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen:
 - Bäume I. Ordnung: Heister, 2 x verpflanz, 150-200 cm, 10-20 %
 - Bäume II.Ordnung: Heister, 2 x verpflanz, 150-200 cm, 30-40 %
 - Sträucher: verpflanz, 3 Triebe, 100-150cm, 40-60 %
 - Je 100 m² sind ein Baum I. Ordnung, 5 Bäume II. Ordnung sowie 40 Sträucher vorzusehen. Die Gehölze sind artgemäß zu verankern und mit geeigneten Schutzvorkehrungen zu versehen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden.
 - Acer pseudoplatanus
 - Acer campestre
 - Corylus avellana
 - Betula pendula
 - Ainus glutinosa
 - Crataegus monogyna
 - Fraxinus excelsior
 - Malus sylvestris
 - Ilex aquifolium
 - Quercus robur
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Sorbus aucuaria
 - Salix aurita
 - Salix caprea
 - Sambucus nigra
 - Viburnum opulus
- Die als Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit natürlichen Materialien wie Holz, Stein oder Sand zu gestalten. Wege und Plätze innerhalb dieses Gebietes sind durchdrückungsfähig auszubauen, so daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. 25 % der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten, nicht giftigen bzw. nicht giftige Beeren tragenden Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwendende Qualitäten:
 - Bäume: Heister, 2 x verpflanz, 150-200 cm
 - Sträucher: verpflanz, 3 Triebe, 100-150 cm
 - Pflanzdichte: 1 Pflanze je 2 m²
- Fensterlose Gebäudefassaden, Carportanlagen und Außenwände von Garagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Pflanzenarten: Clematis vitalba, Hedera helix, Hydrangea petiolaris, Lonicera henryi, Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“, Polygonum aubertii. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft zu begrünen, so daß sie nicht einsehbar sind.
- Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum (Acer campestre, Fraxinus excelsior, Sorbus intermedia, Tilia cordata) zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf Baufeld 4 und 5 ist die private Schutzgrünfläche im Osten und Norden gesammelt den einzelnen Grundstücken zugeordnet. Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf Baufeld 3 und den Straßenverkehrsflächen ist die „sukzessive Wiese“ im Süden gesammelt den einzelnen Grundstücken und Straßenflächen zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung gilt der m² neu überbauter bzw. befestigter Fläche. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit der Erschließung zu realisieren.

Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

- Für die eingeschossigen Häuser ist die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit 12,0 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoßfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstückes dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traupunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand.
- Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um +/- 0,5 m verändert werden.

Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- In den Baufeldern 1, 2 und 3 sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrißgestaltungen die Wohn- und Schlafzimmer bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist und das Schalldämm-Maß weniger als 50 dB(A) beträgt und/oder die Raumtiefe der schützenswerten Räume geringer als 4,5 m ist, sind für die Baufelder 2 und 3 Schall-schutzfenster der Klasse 3 bzw. Fenster und Wandaufbau des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109, Tabelle 8, erforderlich.

HINWEISE:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12. 09. 1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01. 03. 1995 und 22. 05. 1996 - Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-beschlusses ist am 11. 06. 1996 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.

Lambrechtshagen, 10. 10. 1997 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Lambrechtshagen, 10. 10. 1997 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31. 05. 1996 und am 27. 05. 1997 durchgeführt worden.

Lambrechtshagen, 10. 10. 1997 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. 05. 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lambrechtshagen, 10. 10. 1997 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 23. 04. 1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lambrechtshagen, 10. 10. 1997 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22. 05. 1997 bis zum 27. 06. 1997 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15. 05. 1997 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.

Lambrechtshagen, 10. 10. 1997 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 16. 04. 1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 15. 10. 1997 (Siegel) R. Lessner obVI

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08. 10. 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lambrechtshagen, 10. 10. 1997 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08. 10. 1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08. 10. 1997 gebilligt.

Lambrechtshagen, 10. 10. 1997 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 19. 01. 1998 AZ: II/61/2/010/13051043 B14 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Lambrechtshagen, 28. 04. 1998 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22. 04. 1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 07. 05. 1998 AZ: II/61/2/010/13051043 B14 Best. bestätigt.

Lambrechtshagen, 21. 08. 1999 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lambrechtshagen, 21. 08. 1999 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21. 08. 1999 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungs-ansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21. 08. 1999 in Kraft getreten.

Lambrechtshagen, 21. 08. 1999 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Den Beschluß zur 1. Änderung hat die Gemeindevertretung am 17. 11. 1999 gefaßt.

Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen wurden beteiligt. Die Zustimmungen liegen vor.

Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung wurde am 01. 11. 2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Änderungen an der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung ist mit Schreiben vom 23. 01. 2001 dem Landrat des Landkreises Bad Doberan gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.

Lambrechtshagen, 23. 01. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung in de Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lambrechtshagen, 09. 03. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister

- Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.03.2001 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungs-ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09. 03. 2001 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die Satzung vom 21. 08. 1999 außer Kraft getreten.

Lambrechtshagen, 09. 03. 2001 (Siegel) Matthias Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1: 10 000 MIT FARBIG GEKENNZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN-GELTUNGSBEREICH



LAMBRECHTSHAGEN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 14
IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG

Mischgebiet „Allershäger Straße“
südöstlich der Allershäger Straße,
nordöstlich der Straße Ausbau in Lambrechtshagen

Lambrechtshagen, 09. 03. 2001 Matthias Bürgermeister

Anlage 2

Satellitenbild o.M.

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.
© GeoBasis-DE/M-V 2013

