



Luftbild, Quelle: GAIA-MV

LAMBRECHTSHAGEN

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 27

Wohngebiet „Am Feldrand“ in Sievershagen

**Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
ohne Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen**

- Begründung -

Arbeitsstand 20.08.2015

Anlage 3 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Lambrechtshagen,

H. Kutschke
Bürgermeister

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Planungsrechtliche Grundlagen	4
3. Geltungsbereich und Bestand	4
4. Art und Maß der baulichen Nutzung und Flächenübersicht	4
5. Flächenübersicht	6
6. Städtebauliche und architektonische Gestaltung	7
7. Grünordnung	8
8. Verkehrsflächen, Park- und Stellplätze	12
9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	13
10. Immissionsschutz/Luftqualität	15
11. Bodenordnende Maßnahmen	15
12. Kosten	15
13. Verfahrensablauf	16

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem FNP in der rechtskräftigen Fassung vom 10.04.2014
2. Lageplan Straßenbau B 27, aib, vom 21.07.2015
3. Gestaltungskonzept
4. Luftbild der Ausgleichsfläche
5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1. Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Lambrechtshagen, Amt Warnow West, Landkreis Rostock, hat die Absicht, den Bebauungsplan Nr. 27, für ein Wohngebiet in Sievershagen aufzustellen.

Der Planaufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2015 gefasst. Der Beschluss nennt folgendes angestrebtes Planungsziel:

- Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes, um Baurecht für die Errichtung von ca. 10 Eigenheimen zu schaffen.

Die Planungsabsichten wurden nach Erörterung im Bau- und Hauptausschuss konkretisiert, sie lauten:

1. Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einfügung in den umgebenden Bestand.
2. Parzellen-Mindestgröße: 500 m² je Baugrundstück
3. Herstellung einer städtebaulichen Ordnung
4. Erschließung von der im Bau befindlichen Planstraße „Kirchstieg III“
5. Eingriffsausgleich auf der Grünfläche Flurstück 138/8, Gemarkung Lambrechtshagen, Flur 4

Das geplante Wohngebiet hat eine Größe von ca. 7.576 m² und wird derzeit als Landwirtschaftsfläche genutzt.

Mit der Realisierung der Planungsabsichten entsteht ein kleines Wohngebiet auf der Grundlage des aktuellen Bau- und Umweltrechtes.

Trotz insgesamt sinkender Einwohnerzahlen in der Gemeinde gibt es nach wie vor großen Bedarf an der Ausweisung weiterer Bauflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde.

So suchen besonders junge Familien nach Baugrundstücken, da der Rückgang der Einwohnerzahl nicht mit einem steigenden Angebot an Wohnimmobilien oder dem frei Werden von Wohnbaugrundstücken einhergeht.

Dem weiteren Sinken der Einwohnerzahl in der Gemeinde - vor allem durch Wegzug der jungen Menschen - kann durch Ausweisung von dringend gesuchtem Bauland entgegengewirkt werden.

Das Amt für Raumordnung teilt in seiner Stellungnahme vom 15.06.2015 mit (Ausschnitt):

„ Gemäß RREP MM/R ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig (RREP-Programmsatz Z 4.1 (2), wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung.

Der aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen entwickelte Bebauungsplan Nr. 27 für das Wohngebiet „Am Feldrand“, bei dem es sich um eine Nachverdichtung zum angrenzenden Bestand (Wohngebiet Hahnenkamp mit ca. 200 WE) handelt, wird vor diesem Hintergrund als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar beurteilt.“

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist mit den Rechtsverordnungen :
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) v. 18. April 2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011
- Landesplanungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern, vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011

Der Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§8 (2) BauGB). Der Plangeltungsbereich ist im seit 10.04.2014 rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt – siehe Anlage 1 der Begründung.

Die Gemeinde geht davon aus, dass es sich bei den 10 möglichen neuen Eigenheimen um eine Nachverdichtung zum angrenzenden Bestand von ca. 200 WE handelt (Wohngebiet Hahnenkamp – B-Pläne Nr. 5.1/5.4). Somit ist der B-Plan 27 ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB. Die in § 13 a vorgegebene Größenbegrenzung für die Innenentwicklung wird beachtet. Die Grundfläche beträgt brutto ca. 7.576 m² und ist damit deutlich unter der Maximalgröße von 20.000 m², die das BauGB als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a nennt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die konkrete Planung zur Maßnahmefläche ist Bestandteil Ausführungsplanung und wird frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Plangeltungsbereich (Pgb) hat eine Größe von ca. 0,8 ha und umfasst das private Flurstück 82/79 der Flur 1, Gemarkung Sievershagen.

Der Plangeltungsbereich hat folgende Grenzen / angrenzende Nutzungen:

- im Norden Hausgarten, anschließend Wohngrundstücke
- im Osten: Wohngrundstücke
- im Süden: Grün- und Verkehrsflächen
- im Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche

Der Pgb des B-Planes Nr. 27 grenzt im Süden an das B-Plan Gebiet des B 18 in der Fassung der 1. Änderung. Vom B-Plan Nr. 18 aus erfolgt die verkehrsmäßige und stadtechnische Erschließung des B-Planes Nr. 27 – siehe Anlage 2 der Begründung.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen und Flächenübersicht

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebäude zulässig sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 nicht zulässig, weil für diese Nutzungen hier kein

Gemeinde	Bebauungsplan Nr. 27	Begründung
Lambrechtshagen	Wohngebiet „Am Feldrand“	Entwurf

Bedarf besteht und der Bauflächenzuschnitt für diese Nutzung nicht geeignet ist. Die Bauflächen sind durch die Vorgaben des FNP eingegrenzt.

Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m, die Firsthöhe der Sattel- oder Krüppelwalmdächer darf maximal 9,0 m betragen. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die mittlere Höhe der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt. Krüppelwalmdächer sind eine Sonderform des Satteldaches und damit hier zulässig. Walmdächer sind nicht zulässig.

Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl GRZ ist 0,4. Überschreitungen sind nicht zulässig.

Die GRZ von 0,4 bedeutet, dass 40% des Grundstückes überbaut bzw. versiegelt sein dürfen.

Zur Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen (§19 Bau NVO).

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (§2 LBauO M-V). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind also das Wohngebäude mit seinen Anbauten, Nebenanlagen, Garage und/oder Carport, Zufahrt, Pkw-Stellplatz, Zuwegungen, Terrasse und Mülltonnenstellplatz zu berücksichtigen.

Für alle Baugebiete ist eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, das entspricht dem Grundsatz, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (§1a Abs. 2 BauGB). Festsetzungen zu Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF), Baumassenzahl (BMZ) und Grundflächen (GR) sind hier nicht erforderlich.

Nebenanlagen, Garagen, Carports und PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind nicht zulässig, weil bei der geringen Anzahl von Gebäuden sonst keine städtebauliche Ordnung erreicht werden kann. Das Gestaltungskonzept – siehe Anlage 3 der Begründung – zeigt je Straßenseite vier giebelständige Einzelhäuser.

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Ferienhäuser und Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die angrenzende Bebauung des Plangeltungsbereiches ist durch Wohngrundstücke mit überwiegend Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Die Neubauten im Plangeltungsbereich sollen sich einordnen. Daher sind die offene Bauweise (max. 50 m Baulänge) und die Mindestgröße für die Wohngrundstücke mit 500 m² festgesetzt. Diese Mindestgröße ist möglich, wie die Flächenermittlung zeigt. Die Durchschnittsgröße für max. 10 geplante Grundstücke beträgt ca. 578 m² Baugebietsfläche. Damit wird die gewollte lockere Bebauung erreicht und dennoch sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sich 2 überbaubare Grundstücksteile (Baufenster) ergeben. Im Baufeld Nr. 1 können so 4 Einzelhäuser und im Baufeld Nr. 2 6 Einzelhäuser errichtet werden.

Die Parzellierung der Wohnhausgrundstücke kann nicht Bestandteil der B-Plan-Satzung sein, sie ist daher nicht in der Planzeichnung dargestellt. Für das Gestaltungskonzept (siehe Anlage 3) ist jedoch eine optimale Parzellierung vorgenommen worden. Auf die Festsetzung einer Grundstücksbreite wird verzichtet. Die anderen Festsetzungen sind zur Durchsetzung der gemeindlichen Ziele ausreichend.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal 0,5 m verändert werden. Damit bleiben die topographischen Gegebenheiten weitgehend erhalten.

5. Flächenübersicht:

Flächen, Nutzungsarten	ca. m ²	gesamt m ²	%
Baugebiete WA 1 Allgem. Wohngebiet (GRZ 0,4) WA 2 Allgem. Wohngebiet (GRZ 0,4)	2.445 3.336	5.781	76
Verkehrsfläche	1.085	1.085	15
Grünflächen G 1 Hausgarten G 2 Fußweg, öffentlich G 3 Grünfläche privat G 4 Grünfläche privat	239 81 170 216	706	9
Plangeltungsbereich		7.572	100,0

Zusätzlich zu den in der Flächenermittlung aufgeführten Flächen steht für die Realisierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen eine Grünfläche, Flurstück 138/8, Gemarkung Lambrechtshagen, Flur 4, mit einer Größe von ca. 7.100 m² zur Verfügung. Auf dieser Fläche befinden sich Versorgungsanlagen der Unternehmen ONTRAS und GasLINE, zu denen die geforderten Mindestabstände einzuhalten sind.

6. Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

Das Gestaltungskonzept (Anlage 3 der Begründung) zeigt die gewollte städtebauliche Ordnung.

Zur Erreichung der gemeindlichen Ziele sind

- die Anzahl der Einzelhäuser auf max. 10 begrenzt und die Mindestgrundstücksfläche mit 500 m² festgesetzt,
- die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt, Ausnahmen sind nicht zulässig
- Die überbaubaren Grundstücksteile sind durch Baugrenzen abgegrenzt. Garagen, Carports und Abstellräume sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Höchstmaße für Trauf- und Firsthöhe festgesetzt (4,5 bzw. 9 m),
Die Dachneigungen für die Wohnhäuser mit symmetrischer Dachform auf dem Hauptbaukörper sind mit 37-52 Grad festgesetzt.

Die Erschließung für die Wohngrundstücke erfolgt von der im Bau befindlichen Planstraße „Kirchstieg III“ aus, auf der Kfz, Radfahrer, Fußgänger gleichberechtigt sind. „Kirchstieg III“ ist eine Arbeitsbezeichnung in der Satzung über die 1. Änderung des angrenzenden B-Plan Nr. 18.

Die Erschließungsstraße im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 trägt die Arbeitsbezeichnung „Am Feldrand“. Die Vergabe des Straßennamens erfolgt gemäß Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern durch die Gemeinde. Die Verkehrsfläche ist als öffentliche Gemeindestraße zu widmen.

Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von mindestens 3 m parallel zur Grünfläche und 5 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Die Firstrichtung der Einzelhäuser ist in den Baufenstern quer zur Straße „Am Feldrand“ festgesetzt. Damit können die gewollte städtebauliche Ordnung erreicht und die Dachflächen optimal zur Nutzung der Sonnenenergie eingesetzt werden.

Örtliche Bauvorschriften beziehen sich auf die Dächer der Gebäude und Eingrünung der Einfriedungen, um die ortstypische Gestaltung zu bewahren. Weiterhin wird klargestellt, dass Windkraftanlagen nicht zulässig sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V

- a) In allen Baugebieten sind für Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 37°, höchstens 52° festgesetzt, Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.
- b) Dachziegel/ Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun und Anthrazit verwendet werden. Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen dürfen als Flachdächer – auch begrünt – ausgebildet werden.
- c) Die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Ölbehältern sowie von Windkraftanlagen ist in den Baugebieten 1 und 2 nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
- d) Dachgauben sind bei Steildächern nur als Schleppgauben zulässig. Die Gesamtlänge alle Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Traufe muss vor der Gaube durchlaufen. Die Dachansätze der Schleppgauben müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Abstand der Gauben vom Ortgang der Hauptdachfläche muss mindestens 1,25 m betragen. Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien u.ä. sind in Steildächern unzulässig.
- e) Als Einfriedungen in den Baugebieten sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2 x verpflanzter Baumschulenqualität zulässig. Die Einfriedungen sind auf der Straßenseite zu begrünen, ausgenommen davon sind Einfriedungen an Einfahrten und Zuwegungen. Entlang der Verkehrsflächen dürfen Hecken und Zäune 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Im Bereich von Ausfahrten, Grundstückszufahrten und einmündenden Wegen dürfen Einfriedungen zum Schutz der Sichtbeziehungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

7. Grünordnung:

Die Gemeinde Lambrechtshagen plant, eine externe Ausgleichsfläche aus dem Flurstück 138/8, Gemarkung Lambrechtshagen, Flur 4, vom WWAV zu erwerben. Alle dazu erforderlichen Schritte wurden eingeleitet. Es liegt ein Kaufpreisangebot des WWAV vor, dass von der Gemeinde akzeptiert wird.

Die Bäume der bestehenden Birkenreihe sind abgängig und werden im Ergebnis des B-Plan-Verfahrens auf der dann gemeindeeigenen Fläche ausgeglichen.

Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

- Schaffung neuer baulicher Anlagen
- Bau von Straßen und Stellplätzen
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Neubebauung des Wohngebietes „Am Feldrand“ ist – da keine Bebauung vorhanden war – ein Eingriff in Natur, Boden und Landschaft. Im B-Plan-Aufstellungsverfahren wurde versucht, den Eingriff so gering als möglich zu halten.

Die dennoch notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können auf der genannten externen Ausgleichsfläche realisiert werden.

Im nördlichen Bereich des Pgb ist auf der westlichen Seite eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Die Festsetzung als Grünfläche ist möglich, da der zu schaffende Fußweg unbefestigt auf der Grünfläche vorgesehen ist. Durch diese Festsetzung wird das Leitungsrecht der zu verlegenden Gashochdruckleitung auf öffentlicher Fläche gesichert und den Anwohnern des gesamten Pgb die fußläufige Erreichbarkeit und im z. B. Brandfall der Fluchtweg auf die westlich angrenzenden Flächen ermöglicht.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ist das Geh-, fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsbetriebe festgesetzt. Die Hausgartenfläche ist von Bebauung frei zu halten. Der Bereich von 2m beidseitig der Gashochdruckleitung ist von Bepflanzung frei zu halten.

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß §1a BauGB in Verbindung mit § 14 BnatSchG die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt aus technischen Gründen zusammengefasst im Anhang Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Im Folgenden werden nur die Grundlagen und Ergebnisse dargestellt.

7.1.1 Kurzbeschreibung der Eingriffe

In Teilen des Geltungsbereiches werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §1a BauGB vorbereitet.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 7.500 m² im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung in der Ortslage Sievershagen werden allgemeine Wohngebiete mit einer Fläche von 5.781 m² ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt von Süden über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Größe von 1.101 m². Mit der Anlage und Bebauung dieser Flächen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen und die Umnutzung weiterer Flächen.

Die Verkehrsfläche im Süden zerschneidet eine Baumhecke, die nach § 20 NatSchAG M-V ein geschütztes Biotop ist. Die Ausnahme vom Biotopschutz ist beantragt.

Weiterhin werden Grünflächen ausgewiesen. Aufgrund der Zweckbestimmung können diese auch eingriffsrelevant sein. Das betrifft die Grünfläche Nr. 1 Zweckbestimmung ‚Hausgarten‘, Nr. 2 ‚Fußweg‘ und Nr. 3 mit einem Leitungsrecht zur Verlegung der vorhandenen Gasleitung. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen hier durch die Umnutzung von Flächen.

7.1.2 Methodik

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der Broschüre „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3 der Schriftenreihe des LUNG Juni 1999). Die detaillierte Darstellung der Bilanzierung erfolgt in Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes.

Neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft anhand der Landschaftsfaktoren, der Landschaftselemente sowie der Funktionen werden auch die vorhabensbedingten Wirkungen und die dadurch verursachten potentiellen Beeinträchtigungen der Funktionen in jedem Einzelfall ermittelt. Erst in der Korrelation der Wirkungen, die von einem Vorhaben ausgehen, und der jeweils betroffenen Funktion in ihrer spezifischen Qualität und Empfindlichkeit kommt es zu Veränderungen und ggf. zu Beeinträchtigungen der Funktionen bzw. ihrer Ausprägung. Zur Berücksichtigung ökologischer Wirkungszusammenhänge soll eine landschaftsfaktor- und funktionsübergreifende Betrachtung erfolgen.

Hinsichtlich der wirkungsbedingten potentiellen Beeinträchtigungen ist zwischen Flächenverlusten (Bodenversiegelung), Funktionsverlusten (z.B. Biotopbeseitigungen, Artenverluste) und Funktionsminderung (z.B. Beeinträchtigungen von Biotopen und Arten) zu unterscheiden. Bei der Ermittlung und Beschreibung vorhabensbedingter potentieller Wirkfaktoren ist vom zu beurteilenden Vorhaben im Einzelfall auszugehen. Für jeden Einzelfall ist dazu ein spezifischer Wirkungskatalog zusammenzustellen. Um zu einer Verfahrensbeschleunigung, Vereinheitlichung und zur Sicherung der Vollständigkeit der zu betrachtenden Wirkungen zu gelangen, wird für jeden Vorhabentyp ein potentieller Wirkungskatalog in Form von Checklisten (Anlage 8 der ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘) vorgelegt.

Neben den vorhabensbedingten Beeinträchtigungen sind auch die positiven Wirkungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prognostizieren.

7.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

Die Bebauung findet in Ortsrandlage auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche statt. Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht sinnvoll umsetzbar.

7.1.4 Eingriffsermittlung

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird. Die Eingriffe werden für die einzelnen Baugebiete, die Verkehrs- und Grünflächen getrennt ermittelt, um eine Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsverursachern zu schaffen.

Für die Baugebiete ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 5.847 m² Flächenäquivalent.

Die Verkehrsfläche erzeugt ein Kompensationserfordernis von 1.256 m² und die Grünflächen 824 m² Flächenäquivalent.

7.1.5. Ausgleich der Eingriffe

Für einen Ausgleich der Verluste an unversiegelter Bodenfläche ist die Entsiegelung von Flächen in gleicher Größe erforderlich. Derartige Flächen stehen in der Gemeinde nicht zur Verfügung. Daher erfolgt der Ersatz für diese Eingriffe über die multifunktionale Kompensation gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist vorgesehen:

- Anpflanzung von Straßenbäumen

Mit dieser Maßnahme wird eine Kompensation in Höhe von 150 m² Flächenäquivalent erreicht.

Weiterhin ist eine Sammelausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 138/8 Flur 4 Gemarkung Lambrechtshagen vorgesehen. Ein Intensivgrünland soll hier zu einem naturnahen, strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere umgewandelt werden. Dazu werden 3.890 m² aus der intensiven Bewirtschaftung genommen. Auf 20 % der Fläche sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen dürfen maximal zweimal pro Jahr gemäht werden.

Mit dieser Maßnahme wird ein Flächenäquivalent von 7.780 m² erreicht.

Pflanzenliste

Bäume		Straucharten	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Birke	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hunds-Rose
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Salix aurita	Ohr-Weide
Salix alba	Silber-Weide	Salix caprea	Sal-Weide
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7.1.6. Ergebnis der Bilanzierung

Aus der als Anlage beiliegenden Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden können.

7.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

7.2.1 Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Pgb ist auf der westlichen Seite eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Die Festsetzung als Grünfläche ist möglich, da der zu schaffende Fußweg unbefestigt auf der Grünfläche vorgesehen ist. Durch diese Festsetzung wird das Leitungsrecht der zu verlegenden Gashochdruckleitung auf öffentlicher Fläche gesichert und den Anwohnern des gesamten Pgb die fußläufige Erreichbarkeit und im z. B. Brandfall der Fluchtweg auf die westlich angrenzenden Flächen ermöglicht.

Auf der angrenzenden privaten Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung Hausgarten ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsbetriebe festgesetzt. Die Hausgartenfläche ist von Bebauung frei zu halten. Der Bereich von 2m beidseitig der Gashochdruckleitung ist von Bepflanzung frei zu halten.

Innerhalb der Grünfläche Nr. 3 im Süden des Pgb. Ist die Verlegung der Gasleitung möglich. Gleichzeitig wird eine Zufahrtsmöglichkeit zur Ackerfläche geschaffen.

7.2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Pflanzung von drei kleinkronigen Laubbäumen vorgesehen. Als Mindestqualität werden 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm festgesetzt. Eine Baumscheibe von 2 x 5 m soll ein stabiles dauerhaftes Wachstum zu sichern.

Innerhalb der Bauflächen sollen Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Im Baugebiet 1 ist auf einer Breite von 5 m an der westlichen Seite und im Baugebiet 2 auf einer Breite von 3 m an der östlichen Seite Pflanzgebot auf Baufläche festgesetzt. Für die Pflanzungen wird eine Liste mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern definiert, die die vorhandenen Standortverhältnisse berücksichtigt. Je 3 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

Pflanzenliste:

<u>Bäume</u>		<u>Sträucher</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Betula pendula	Birke	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Malus sylvestris	Zierapfel	Rosa canina	Hunds-Rose
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus padus	Traue	Salix aurita	Ohr-Weide
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Salix caprea	Sal-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix cinera	Grau-Weide
Salix alba	Silber-Weide	Salix fragilis	Bruch-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
		Forsythia intermedia	Forsythie
		Philadelphus-Hybriden	Pfeifenstrauch
		Pyracantha Sorten	Feuerdorn
		Syringa vulgaris	Feuerdorn
		Weigela-Hybriden	Weigelie

Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:

Bäume in linearen Pflanzgeboten sowie auf öffentlichen und privaten Stellplätzen: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

Auf der externen Ausgleichsfläche aus dem Flurstück 138/8, Gemarkung Lambrechtshagen, Flur 4, sind die in der Stellungnahme der GDMcom vom 22.06.2015 geforderten Mindestabstände der Bepflanzung von den vorhandenen Anlagen einzuhalten.

Sträucher und Hecken sind nur außerhalb des Schutzstreifens, jedoch nicht näher als 2,5 m, kleinkronige und tiefwurzelnde Bäume im Abstand von mindestens 5 m, großkronige Bäume im Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen.

8. Verkehrsflächen, Park- und Stellplätze:

Der Plangeltungsbereich wird umschlossen von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Wohngebietsflächen und Verkehrsflächen.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes im Plangeltungsbereich erfolgt von der geplanten/ im Bau befindlichen Straße „Kirchstieg III“ aus und wird verkehrsmäßig an die Straße Alt Sievershagen und damit an das Straßen-Ortsnetz angebunden.

Die neue Straße hat eine Fahrbahnbreite von 4,50 m. Damit ist der Begegnungsfall Pkw/Pkw möglich. Am Ende der Stichstraßen ist eine Wendeanlage mit einer Breite von 17 m vorgesehen. Südlich des Pgb befindet sich die Wendefläche mit 22 m Durchmesser der Erschließungsstraße des angrenzenden Gebietes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18.

Von dieser Wendefläche aus kommend wird auch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) für den Landwirt realisiert (GFL auf Grünfläche Nr. 3) des B-Planes 27.

Auf den Baugrundstücken sind ausreichend viele private Kfz-Stellplätze zu schaffen. Im öffentlichen Straßenraum dürfen keine Fahrbehinderungen auftreten. Entlang der Erschließungsstraße sind 4 Parkplätze zu schaffen.

Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt. Es ist eine Breite von 7,70 m notwendig, um alle Leitungen DIN-gerecht verlegen zu können und den Platz für die Umlegung der Gashochdruckleitung und die Neuanlage eines Niederschlagwasser-Staukanals mit Durchmesser 400 mm und seinen Kontrollschächten festzusetzen.

Bei Veränderungen an öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegenetz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

Die Ausführungsplanung (Lageplan Straßenbau ...) ist zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.

Der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rostock ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten der Beschilderungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Bestätigung und verkehrsrechtlichen Anordnung vorzulegen.

9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Für die vorschriftsmäßige Ver- und Entsorgung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 27 ist eine Erschließungsplanung erforderlich. Mit einer solchen, allseitig abgestimmten Ausführungsplanung werden die Versorgungssicherheit, technischen Parameter, Realisierungszeiträume und Kosten ermittelt.

9.1. Allgemeine Hinweise auf wasserwirtschaftliche Vorschriften:

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwaG) einzuholen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die auszuführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig. Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis, die durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu erstellen ist.

Grundlage für eine Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ausreichende Behandlung des Abwassers.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die im Zuständigkeitsbereich des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur liegen, werden nicht berührt. Das gleiche trifft für Gewässer I. Ordnung zu.

9.2. Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen öffentlichen Netz. Der Anschlusspunkt liegt im „Kirchstieg III“. Es ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich.

9.3. Löschwasser/Brandschutz:

Zur Erstbrandbekämpfung ist Wasser aus dem Trinkwassernetz bereitzustellen. Mit der Erschließungsplanung ist eine mit dem Fachgebiet Katastrophen- und Brandschutz abgestimmte Lösung für die Löschwasserbereitstellung zu erarbeiten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass im Zuge der Erschließung des angrenzenden B-Plan-Gebietes Nr. 18-1. Änderung eine neue, leistungsfähige Trinkwasserleitung von der Straße „Alt Sievershagen“ kommend verlegt wird, und damit der Bedarf an Löschwasser gemäß der Anforderungen auch für das geplante Baugebiet gedeckt ist.

Gemäß TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ entsprechend müssen die aufgeführten Löschwasserwerte für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazität des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

Wenn Teiche, Brunnen oder Schwimmbecken sich im privaten Besitz befinden, so sind diese Wasserreserven nicht für den Löschwasserbedarf der Feuerwehr gemäß TRW 405 in den Bebauungsplan einzubeziehen. Im Einsatzfall können diese Wasserreserven gemäß des Brandschutzes M-V von der Feuerwehr genutzt werden.

Es ist gewährleistet, dass Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen (Feuerwehr und Rettungsdiensten) vorhanden sind, damit ein schnelles An- und Abfahren dieser Sonderfahrzeuge im Einsatz möglich ist. Anfahrtswege für die Feuerwehr sind mindestens 3 m breit und haben eine lichte Höhe von 3,5 m (Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen). Sie sind ausgelegt für eine Achsenlast von 100 kN.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Zeit von 2 Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen. Das Wasserversorgungsunternehmen ist auf die Bereitstellung von Löschwasser hinzuweisen, da für die Versorgungsleitungen und Entnahmeeinrichtungen entsprechende Leitungs- bzw. Armaturenquerschnitte vorgesehen werden müssen. Oberflurhydranten sind vorzugsweise

Gemeinde	Bebauungsplan Nr. 27	Begründung
Lambrechtshagen	Wohngebiet „Am Feldrand“	Entwurf

einzusetzen. Werden Unterflurhydranten trotzdem verwendet, sind sie nicht in Straßen, Parkflächen o.a. von Fahrzeugen genutzten Bewegungsflächen zu installieren.“

Zugänge dienen der Erreichbarkeit von Grundstücksteilen mit Rettungs- und Löschgeräten. Sie müssen geradlinig, mindestens 1,25 m breit und eine lichte Höhe von mindestens 2 m besitzen (wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen unter 50 m liegt). Türöffnungen müssen eine lichte Breite von 1 m besitzen.

9.4. Schmutzwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen. Das anfallende häusliche Abwasser ist über das vorhandene Ortsnetz zur Kläranlage abzuleiten. Der Anschlusspunkt liegt im „Kirchstieg III“. Für alle Grundstücke besteht nach der Fertigstellung die Anschluss- und Benutzungspflicht.

9.5. Regenwasserableitung:

Das unbelastete Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist jedoch begrenzt. Überschüssiges Wasser wird im geplanten Staukanal unterhalb der geplanten Erschließungsstraße zwischengesaut, bis es in die Vorflut eingeleitet werden kann. Im angrenzenden Plangebiet des B 18-1.Änderung ist eine Einleitung von 5 l/s vorgesehen und dadurch ein Stauraum erforderlich. Die exakten Parameter dazu ermittelt die Erschließungsplanung.

In Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LwaG sowie die Errichtung von Erdwärmeeinrichtungen gemäß §49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

9.6. Elektroenergieversorgung:

Versorgungsunternehmen werden das Gebiet mit Elektroenergie versorgen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist vom „Kirchstieg III“ aus zu schaffen.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- oder überbaut werden. Sie sind von Bepflanzungen, Aufschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

9.7. Straßenbeleuchtung:

Straßenbeleuchtung ist entlang der Planstraße „Am Feldrand“ den Erfordernissen entsprechend zu schaffen. Es sind insekten- schonende Lampen zu verwenden (§1 [5] Satz 7 BauGB u. in Anlehnung an BnatSchG §2 [9]).

9.8. Heizung:

Aus dem Plan zur Leitungsauskunft der „Hanse Werk“ vom 03.02.2015 geht hervor, dass Versorgungsanlagen des Unternehmens im Plangeltungsbereich vorhanden sind (Gashochdruckleitung). Es ist geplant, diese Leitung im Zuge der Erschließung des Pgb in die Planstraße „Am Feldrand“ zu verlegen. Dadurch befände sich die Versorgungsleitung im öffentlichen Bereich, was die Zugänglichkeit für das Versorgungsunternehmen deutlich vereinfachen würde.

Beim Neubau von Gebäuden sollten große Dachflächen nach Möglichkeit auf Südwestrichtung orientiert werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien (solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) bereits mit der Bauleitplanung optimale Voraussetzungen zu schaffen:

- als Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO2 Emissionen (AGENDA 21 – Klimaschutz) und ebenso
- in Verantwortung gegenüber den Bauherren, da fossile Energieträger in naher Zukunft nicht mehr zu den heute üblichen günstigen Bedingungen zur Verfügung stehen werden.

9.9. Fernsprechanlagen:

Im Plangebiet sind noch keine Telekommunikationsanlagen vorhanden. Es ist ein neues Netz aufzubauen.

9.10. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft:

Sollte verunreinigter Boden angetroffen werden, ist der Verbleib bzw. die Entsorgung des Bodens mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung abzustimmen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. Die Abfuhr von Hausmüll/Gewerbeabfällen von den geplanten Wohngrundstücken der Baugebiete 1 und 2 ist von den Eigentümern am Entsorgungstag durch individuellen Transport der Mülltonnen bis an die Bereitstellungsfläche am südlichen Ende der Planstraße „Am Feldweg“ sicherzustellen. Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenraumes sind bei der Bereitstellung der Mülltonnen zu vermeiden.

10. Immissionsschutz und Luftqualität:

Die Bauflächen sind als Wohngebiet festgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen in allgemeinen Wohngebieten:

- tags 50 dB(A), nachts 35/40 dB(A) und werden nicht überzogen. Der höhere Wert gilt für vom Straßenverkehr verursachte Immissionen. (Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aus dem Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005).

Die zulässigen Nutzungen im Plangeltungsbereich und in der Umgebung sichern die Einhaltung dieser Orientierungswerte. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich der Durchgangsverkehr auf der B 105 nicht verstärkt. Die Südfassaden der neuen Wohnbebauung sind mindestens 100 m entfernt.

Seit dem 12. September 2002 hat die Gemeinde nach § 50 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. Diese gesetzliche Forderung wird erfüllt, indem die Gemeinde festgestellt hat, dass Betriebe und Einrichtungen, die die Luftqualität negativ beeinträchtigen könnten, im Geltungsbereich nicht geplant und in der Umgebung nicht vorhanden sind.

Das gesamte Gemeindegebiet ist gut durchlüftet und relativ locker bebaut. Durch die städtebauliche Planung wird sich die Luftqualität nicht verschlechtern. Festsetzungen zur Luftqualität sind hier nicht erforderlich. Die ringsum locker bebauten Gebiete sind gut durchlüftet, das Plangebiet wird ebenfalls locker bebaut (GRZ 0,4).

Der Geltungsbereich ist aus der Nachbarschaft keinen luftverunreinigten Anlagen ausgesetzt, wenn von der Luftverunreinigung, die vom Straßenverkehr ausgeht, abgesehen wird. Festsetzungen zum Straßenverkehr sind im Rahmen der B-Plan-Neufassung nicht möglich.

Aus dem Plangeltungsbereich geht keine die Umwelt beeinträchtigende Luftverunreinigung aus. Zu Kaminen in den Wohnhäusern wurden keine Festsetzungen getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass von üblicherweise selten gebauten und/oder genutzten Kaminen keine unerträglichen Beeinträchtigungen ausgehen. Die Bestimmungen der 1. BImSchV vom 26.01.2010 sind einzuhalten.

11. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 – 84 BauGB sind nicht erforderlich.

12. Kosten:

Der städtebauliche Vertrag sichert die Planungshoheit der Gemeinde und die Übernahme der Vermessungs-, Planungs- und Gutachterkosten durch den Investor.

Im Erschließungsvertrag des Investors mit der Gemeinde wird geregelt, dass keine Erschließungskosten durch die Gemeinde zu tragen sind.

13. Verfahrensablauf

Die 1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.27 erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Öffentlichkeit hat Gelegenheit zur Stellungnahme während der Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr.27. Während der Auslegungszeit haben die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen.

13.1 Verfahren zur Planaufstellung

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Antrag des Projektentwicklers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes	
2	städtebaulicher Vertrag der Gemeinde mit dem Projektentwickler	05/2015
3	Anlegen der Verfahrensakte	04/2015
4	Vorlage von Planaufstellungsbeschluss und Vorentwurf zur Behandlung in Bauausschuss	12.03.2015
5	Planaufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfes	09.04.2015
6	Erarbeitung des Entwurfes	04/2015
7	Vorlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Behandlung in der Gemeindevertretersitzung	09.04.2015
8	Bekanntmachung der Auslegung	05.05.2015
9	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretersitzung	09.04.2015
10	Öffentliche Auslegung	26.05.-26.06.2015
11	Beteiligung der Öffentlichkeit/ Bürgerversammlung	19.05.2015
12	Beteiligung der Behörden und TÖB	26.05.-26-06.2015
13	Abwägung der Anregungen zum Entwurf	07/2015
14	Erarbeitung der Endfassung	07/2015
15	Vorlage für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss	07/2015
16	Behandlung in Bauausschuss und Gemeindevertretersitzung	09/2015
17	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretersitzung	
18	Versand der Abwägungsergebnisse	
19	Anfertigung der Satzungen (2. Änderung und Komplettsatzung)	
20	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	
21	Versand der Satzungen mit Bekanntmachungsnachweis	
22	Endfassung der Verfahrensakte	