

# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1

## Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“ , südlich der Bundesstraße 105 in Sievershagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Festsetzungen für die nicht geänderten Bereiche des Bebauungsplanes sind weiterhin gültig. Es werden hier nur die Festsetzungen für den Änderungsbereich dargestellt und genannt.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.)

Planzeichen Erläuterung /Rechtsgrundlage

#### FESTSETZUNGEN

Sondergebiete Sondergebiete, (§11 BauNVO)

SO

EKZ Einkaufszentrum

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,4 Geschosflächenzahl, hier: 1,4  
0,9 Grundflächenzahl, hier: 0,9  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: II  
FH Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß  
OK Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

entfallene Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt/ Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

St Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

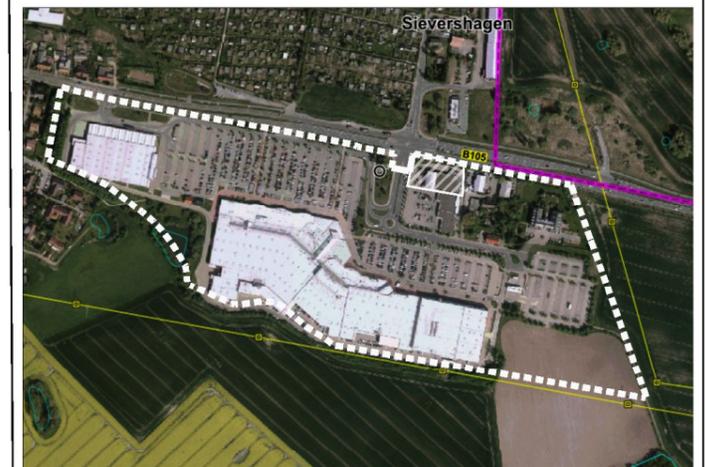
vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

3 Nummer des Baugebietes, hier: Nr. 3

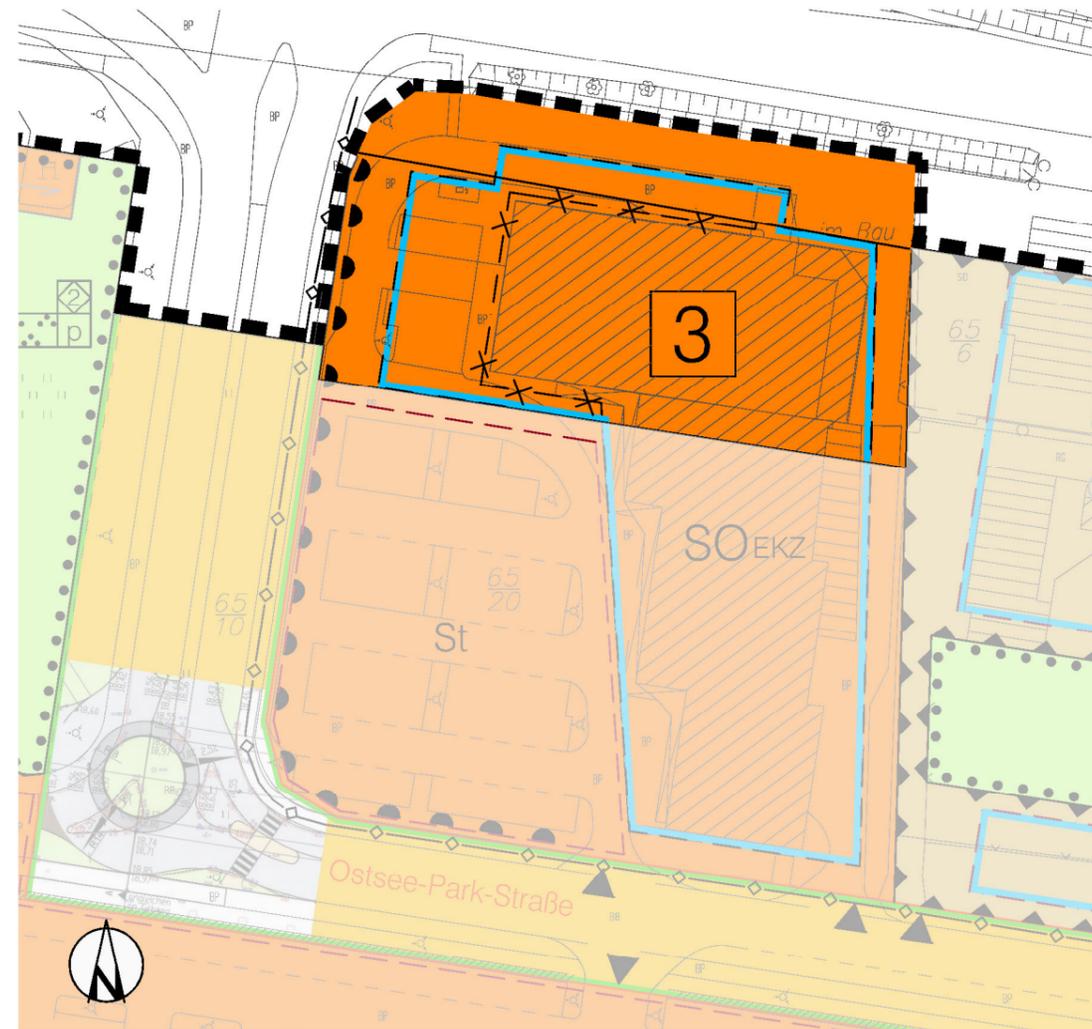
Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 1 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich



Luftbild: Quelle GAJA-MV

### TEIL 1: PLANZEICHNUNG

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den stark farbig angelegten Bereich.



Maßstab 1 : 1000

Flurstück 65/36, Flur 1, Gemarkung Sievershagen



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 18.07.2003, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Talliner Str. 1, 18107 Rostock, Tel. 0381/77 67 10

Ausführungsplanung Kreisverkehr Ostseepark, 07.07.2006, IPRO, Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.Ing. Andreas Lübbert, Poststraße 20, 18225 Kühlungsborn

#### Festsetzungen je Baugebiet:

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung/ Zweckbestimmung bei Sondergebieten	Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Oberkante (OK) bzw. Firsthöhe (FH) als Höchstmaß m über HN (m über Gelände)
3	SO <sub>EKZ</sub>	1,4	0,9	II	a	OK 28 (9)

### Anlage 2 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

## LAMBRECHTSHAGEN

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

### 1.Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 1

Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“  
südlich der Bundesstraße 105 in Sievershagen

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Satzungsbeschluss am: .....  
in Kraft seit: .....

Lambrechtshagen,

H. Kutschke  
Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE LAMBRECHTSHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1

## Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“ , südlich der Bundesstraße 105 in Sievershagen

### TEIL B: TEXT

Die textlichen Festsetzungen der Satzung über die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lambrechtshagen, in Kraft seit dem 06.09.2005, gelten fort.  
Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 werden außerdem die farbig (blau) gedruckten Ergänzungen wirksam.

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Es gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle „Festsetzungen je Baugebiet“.

1.2 Auf den Sondergebietsflächen mit der Festsetzung „Einkaufszentrum“ – Baugebiete Nr. 1 und 3 der Planzeichnung – sind Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Gaststättenbetriebe verschiedener Art und Größe im Rahmen der Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle zulässig.

1.3 Auf der Sondergebietsfläche „Tankstelle – Baugebiet Nr. 2 der Planzeichnung - sind Tankstelle, Waschservice-Anlage und Selbsthilfwerkstatt für PKW und Kräder zulässig. Im Tankstellen-Shop ist nur das Kfz-spezifische Warensortiment zulässig.

1.4 Auf den Mischgebieten – Baugebiete Nr. 4 und 5 der Planzeichnung – sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:  
Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.  
i.V. mit § 1 (6) BauNVO

1.5 Auf den Stellplatzanlagen der Bauflächen Nr. 1 und 3 der Planzeichnung sind zulässig:  
bauliche Anlagen für Einkaufswagen, zeitlich befristete fliegende Bauten, saisonal befristete Verkaufszelte.

##### 2. Bauweise:

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge und seitlichem Grenzabstand zulässig.

##### 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

3.1 Leitungsrechte umfassen die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten.

##### 4. Immissionsschutz:

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

4.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: an den zur Lärmseite gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster in der Schallschutzklasse IV auszuführen.

4.2 Der Betrieb von Tankstelle, Wasch-Service-Anlage mit Selbsthilfwerkstatt ist nur am Tage von 8.00 – 20.00 Uhr zulässig.

4.3 Die Außenwände der Wasch-Service-Anlage mit Selbsthilfwerkstatt sind so auszubilden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die nach außen wirksamen Lärmimmitanten gegenüber dem Mischgebiet eingehalten werden.

##### 5. Grünflächen / Anpflanzen und Erhaltung von Bepflanzungen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

5.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen, wie: Eichen, Ahorn, Eschen, Vogelbeere, Hainbuchen, Buchen, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Schneeball, Feldahorn, Weiden  
Pflanzendichte: geringer als 2 m<sup>2</sup> je Gehölz.  
Unter der Freileitung dürfen die Gehölze eine Höhe von 8,0 m nicht überwachsen.

5.2 Auf den Stellplatzflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Hochstämme) zu pflanzen und zwar ein Baum je 125 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche (einschließlich Fahrgassen).

5.3 An fensterlosen Gebäudefassaden sind im Abstand von weniger als 25 m klimmende, schlingende oder rankende Pflanzen zu setzen, die mit ihrer arteilgenen Wuchsleistung die Traufhöhe der Gebäude erreichen können.

5.4 Die Eingriffe, die mit der Realisierung der Tankstelle im SO Tankstelle der Planzeichnung verbunden sind, sind durch Geldzahlungen für Ausgleichsmaßnahmen in den Schutower Moorwiesen (Flurstücke 138/5 und 6 der Flur 4 Gemarkung Lambrechtshagen) auszugleichen.

5.5 Die straßenbegleitenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

#### 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

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

6.1 Werbeanlagen sind an den Fassaden und bis 2 m über der Oberkante der Gebäude zulässig. Außerdem sind folgende Sammelwerbeanlagen als Türme auf einer Grundfläche von je 25 m<sup>2</sup> zulässig:  
im Sondergebiet 1: ein Turm bis 20 m und zwei Türme bis 15 m Höhe  
im Sondergebiet 3: ein Turm bis 15 m Höhe.

#### HINWEISE:

A Werbeanlagen im 40 m – Abstand von der Fahrbahnkante der B 105 erfordern die Zustimmung des Bausträgers der Bundesstraße.

B Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (DSchG § 11).

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Lambrechtshagen „Einkaufszentrum Ostseepark“ wurde von der Gemeindevertretung am 06.10.2016 gefasst und durch Aushang vom 04.11. bis 19.11. 2016 bekannt gemacht.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlG beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 04.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lambrechtshagen mit Begründung hat in der Zeit vom 07.06.2017 bis zum 07.07.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit abgegeben oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden können, durch Aushang von 16.05.2017 bis 31.05.2017 bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger Belange sind mit Schreiben vom 06.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

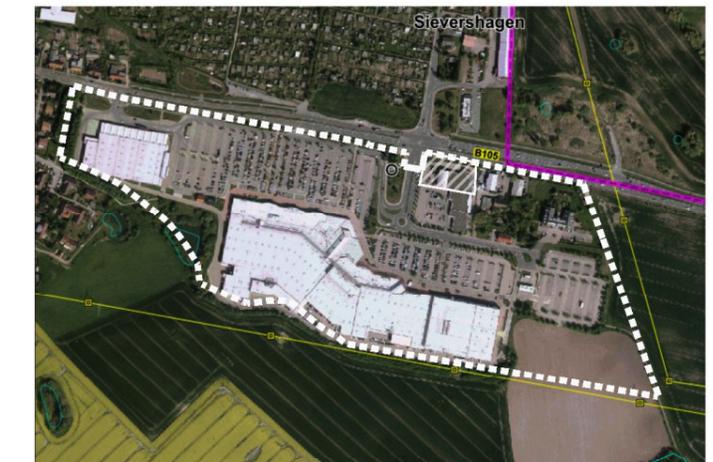
9. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 der Gemeinde Lambrechtshagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom ..... bis ..... bekannt gemacht worden. 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung in der Fassung der 1. Änderung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Lambrechtshagen,

(Siegel)

H. Kutschke  
Bürgermeister

Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 1 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich



Luftbild: Quelle GAJA-MV

### Anlage 2 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

## LAMBRECHTSHAGEN

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

# 1.Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 1

Sondergebiet „Einkaufszentrum Ostseepark“  
südlich der Bundesstraße 105 in Sievershagen

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Satzungsbeschluss am: .....  
in Kraft seit: .....

Lambrechtshagen,

H. Kutschke  
Bürgermeister