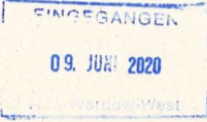



Gemeinde Lambrechtshagen	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 Wohngebiet „Hahnenkamp-Erweiterung“	Abwägung zum Vorentwurf	Reg.-Nr. 1 LRO, Amt für Kreisentwicklung
<p><b>Stellungnahme:</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>Landkreis Rostock</b> Der Landrat Amt für Kreisentwicklung</p> <p><small>Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow</small></p> <p><b>Amt Warnow-West</b> Der Amtsvorsteher Bauverwaltung Schulweg 1a <b>18198 Kritzmow</b></p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">   <p>Bei Rückfragen und Antworten: Außenstelle Bad Doberan</p> <p><b>Ihr Zeichen:</b> <b>Unser Zeichen:</b> 064(043h)BP0542- E200110</p> <p><b>Name:</b> Herr Dr. M. Vikenty <b>Telefon:</b> 03843/755-61131 <b>Zimmer:</b> U2.12</p> <p><b>Datum:</b> 05.06.2020</p> </div> </div> <p><b>Satzung der Gemeinde Lambrechtshagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.4 „Wohngebiet Hahnenkamp-Erweiterung in Sievershagen das Baugebiet WA 2 betreffend“; vereinfachtes Planänderungsverfahren</b></p> <p><b>Entwurfsstand: Vorentwurf 10.01.2020</b></p> <p><b>Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 4 (1) BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben:</p> <p>1. Im o.g. Bebauungsplan ist es im Baugebiet WA 2 zu einer Bebauung gekommen, die den Festsetzungen des Planes im Stand seiner 1. Änderung widerspricht und von denen nach § 31 (2) BauGB nicht befreit werden kann, weil die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Gemeinde Lambrechtshagen möchte mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5.4 die dem aktuellen B-Plan widersprechende Bebauung langfristige bauplanungsrechtlich sichern.</p> <p>Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung. Das Baugebiet WA2 wird zu Lasten einer Grünfläche deutlich vergrößert, die überbaubare Fläche wird fast auf das gesamte Baugebiet WA2 ausgedehnt und bestehende Pflanzgebote werden vollständig aufgehoben.</p> <p>Die 2. Änderung ändert auch textliche Festsetzungen der Ausgangsplanung.</p>		<p>2. Nach § 1 (3) Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus der Begründung geht nicht hervor, welche städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet mit der Planänderung bewirkt werden soll und welche Erforderlichkeiten bezüglich der städtebaulichen Ordnung maßgeblich waren.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, in der Begründung nachvollziehbar die Gründe zu benennen, die die Planänderung städtebaulich erforderlich machen.</p> <p>3. Durch die 2. Änderung wird das Baugebiet WA2 zu Lasten einer Grünfläche, die um mehr als die Hälfte verkleinert und von Pflanzgeboten befreit wird, deutlich vergrößert. Unter Beibehaltung der Grundflächenzahl vergrößert sich damit auch die absolute Grundfläche, die überbaut werden darf deutlich. Darüber hinaus wurde die überbaubare Grundstücksfläche auf fast die gesamte Baugebietsfläche ausgedehnt. Es wird deutlich, dass dieses Maß der baulichen Nutzung von den Maßstäben abweicht, die in anderen Baugebieten des gleichen Bebauungsplanes und in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde zur Anwendung kamen. Die Gründe, die diese abweichende Behandlung erforderlich machen, sind in der Begründung nicht behandelt worden. Nach § 2 (3) BauGB könnte die Abwägung dadurch fehlerhaft werden.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, für eine Bewertung aufzuarbeiten.</p> <p>4. Das Baugebiet WA2 wird ausschließlich durch eine private Verkehrsfläche erschlossen. Das trifft aber nicht auf alle Wohngrundstücke im Baugebiet zu. <u>Es gibt im WA2 Wohngrundstücke, die nicht von einer Verkehrsfläche erschlossen werden.</u> Diese Art der Erschließung weicht von der Erschließung in anderen Baugebieten des gleichen Planes und in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde ab. Die Gründe, die diese abweichende Behandlung erforderlich machen, sind in der Begründung nicht behandelt worden. Nach § 2 (3) BauGB könnte die Abwägung dadurch fehlerhaft werden.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, <u>jedes Wohngrundstück im Baugebiet WA2 durch eine Verkehrsfläche zu erschließen</u> und Besonderheiten der Erschließung in der Begründung zu behandeln.</p> <p>5. Die Gemeinde gibt in der 2. Änderung die textlichen Festsetzungen wieder, von denen sie glaubt, dass sie dem Stand der 1. Änderung, d.h. der Ausgangsplanung entsprechen und kennzeichnet darin die Änderungen, die mit der 2. Änderung bewirkt werden sollen. Bei der Darstellung der Festsetzungen der Ausgangsplanung ist der Gemeinde ein Fehler unterlaufen. Sie hat z.B. die textliche Festsetzung 13 der Ausgangsplanung unterschlagen. Mit der 1. Änderung der Planung ist eine neue textliche Festsetzung hinzugefügt worden, für die ebenfalls die Nr. 13 gewählt wurde. <u>Die textliche Festsetzung Nr. 13 der Ausgangsplanung verliert durch die 1. Änderung nur dann ihre Wirkung, wenn dies in der Satzung der 1. Änderung ausdrücklich auch so steht. Das ist nicht der Fall und kann auch nicht mehr bewirkt werden. Das Hinzufügen einer neuen Regelung unter nochmaliger Verwendung der Nr. 13 berührt nicht die Rechtskraft der textlichen Festsetzung Nr. 13 aus der Ursprungsplanung.</u> Die</p>	

Gemeinde Lambrechtshagen	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 Wohngebiet „Hahnenkamp-Erweiterung“	Abwägung zum Vorentwurf	Reg.-Nr. 1 LRO, Amt für Kreisentwicklung
<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>mehrfache Verwendung der Nr. 13 bei den textlichen Festsetzungen führt lediglich zu Missverständnissen. Wenn die textlichen Festsetzung Nr. 13 der Ursprungsplanung wirklich entbehrlich ist, sollte sie durch die 2. Änderung ersatzlos gestrichen werden. Der Mangel der textlichen Festsetzung Nr. 13 der Ursprungsplanung trifft wahrscheinlich nicht nur auf die Festsetzung Nr. 13 zu.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, noch einmal zu prüfen, welche textlichen Festsetzungen der Ausgangsplanung noch wirksam sind und die nicht mehr erforderlichen Festsetzungen im Zuge der 2. Änderung zu streichen. Die Streichung der Festsetzungen muss im Aufstellungsverfahren der 2. Änderung in allen Plandokumenten behandelt werden.</p> <p>6. Die Gemeinde möchte die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen. Das ist nach § 13 (1) Satz 1 BauGB nicht zulässig, weil durch die Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden. Eine Grünfläche soll in eine Baufläche umgewandelt und damit die Art der baulichen Nutzung eines Grundstückes geändert werden. Das widerspricht den in § 30 (1) BauGB formulierten Grundzügen der Planung.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, für die Aufstellung der Planänderung ein zulässiges Verfahren zu wählen. Der vorliegende Vorentwurf kann als Verfahrensschritt in dem neuen Verfahren verwendet werden.</p> <p>7. Pläne, die die Gemeinde in der Vergangenheit aufgestellt hat, sind von Ihr auch mit einer Plannummer versehen worden. Der vorliegende Plan trägt die Nummer 5.4. Abweichend von einer ganzzahligen Nummerierung hat die Gemeinde auch die Plannummern 5.1, 5.2, 10.1, und 26.1 vergeben. Die Übernahme dieser nicht ganzzahligen Plannummern in die Registrierung des Landkreises ist ohne Veränderungen nicht möglich.</p> <p>So wie die Bauleitplanung selbst, gehören selbstverständlich auch die Bezeichnung und Nummerierung der Bauleitpläne zu den hoheitlichen Aufgaben der Gemeinden. Die Bezeichnungen und Nummerierungen der Gemeinden können aber nur dann von Dritten, z.B. dem Landkreis übernommen werden, wenn sie gebrauchstauglich sind. Die Bezeichnung eines Bebauungsplanes, die sich von der eines anderen Planes nicht unterscheidet, ist nicht gebrauchstauglich. Das gilt auch, wenn einem Plan mehrere Bezeichnungen zugewiesen werden. Die Nummer des Bebauungsplanes ist keine Ergänzung der B-Plan-Bezeichnung sondern sollte ein eindeutiges numerisches Synonym sein. Diese Anforderungen gelten nicht nur für den Zeitpunkt, in dem der Plan aufgestellt wird, sondern sind in der Zeitspanne von dem ersten Dokument zum Plan über seine gesamte Lebenszeit bis hin zum Untergang des letzten Dokumentes zum Plan zu erfüllen. Der älteste rechtskräftige Bebauungsplan im Landkreis Rostock stammt zum Beispiel aus dem Jahre 1991.</p> <p>Aufgrund der Vielzahl der Bauleitpläne, die vom Landkreis zu verwalten sind, ist er dabei auf eine maschinelle Unterstützung angewiesen und muss den daraus resultierenden Zwang zur Eineindeutigkeit bei den Bezeichnungen akzeptieren. Bezüglich der Nummerierung von Bebauungsplänen ist der Landkreis bestrebt, möglichst die Nummerierungen der Gemeinden für die eigene Registrierung zu übernehmen. Mög-</p>		<p><b>Abwägungsergebnis:</b></p> <p>Die Gemeinde bedankt sich für die ausführliche Stellungnahme und berücksichtigt die Hinweise folgendermaßen:</p> <p><u>zu 2:</u> Die Gemeinde hat die Begründung auf der Seite 2 ergänzt. Neben dem Erfordernis, eine Alternative für die in fast 18 Jahren nicht realisierten und auf privaten Flächen auch nicht durchsetzbaren Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, ist auch das Bestreben der Gemeinde, Innenentwicklungspotentiale für die Schaffung von Bauland für Wohnraum auszuschöpfen, ein städtebaulicher Grund, den Bebauungsplan zu ändern.</p> <p><u>zu 3:</u> Die Gemeinde hat den Hinweis geprüft und eine Gliederung in zwei Baufenster vorgenommen.</p> <p><u>zu 4:</u> Die Gemeinde hat den Hinweis geprüft. Im Änderungsbereich sind mehrere Flurstücke vorhanden, die einen einzigen Eigentümer haben, insofern ist die Erschließung gesichert. Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger unter Verwendung des Planzeichens 15.5 festgesetzt. Sollte es zum Verkauf einzelner Flurstücke kommen, ist die Zufahrt über einzutragende Baulasten oder Grunddienstbarkeiten rechtlich zu sichern. In anderen Baugebieten des gleichen Bebauungsplans liegen ebenfalls nicht alle Wohngrundstücke an einer Verkehrsfläche erschlossen. So grenzen z.B. nicht alle Flurstücke im Baugebiet WA1 an die im Bebauungsplan Nr.5.1 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Hahnenkamp). Die Erschließung erfolgt über private Anlagen, die auf der Baufläche liegen. Die Gemeinde bleibt deshalb bei der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, so wie es in der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 der Fall ist.</p> <p><u>zu 5:</u> Die Gemeinde hat die Festsetzungen der Ursprungsfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 geprüft und festgestellt, dass die Festsetzungen 12, 13 und 15 der Ursprungsfassung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans entbehrlich wurden. In die Begründung wurde das Kapitel 1.3, das Prüfung und Erläuterung zu den angesprochenen Festsetzungen enthält, eingefügt. Die Festsetzungen 12, 13 und 15 der Ursprungsfassung werden im Textteil B mit dem Vermerk <i>entfallen</i> aufgenommen. In der Begründung wird erläutert, warum die Festsetzungen nicht mehr Bestandteil der Satzung sind.</p>	

Gemeinde Lambrechtshagen

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 Wohngebiet „Hahnenkamp-Erweiterung in Sievershagen (Vorentwurf, (Unterlagen vom 10.01.2020)

Gemeinde Lambrechtshagen	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 Wohngebiet „Hahnenkamp-Erweiterung“	Abwägung zum Vorentwurf	Reg.-Nr. 1 LRO, Amt für Kreisentwicklung
<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>lich ist aber nur eine Methode der Nummerierung. Der gemeinsame Nenner, der allen Gemeinden im Landkreis angeboten werden kann, ist eine zweistellige, in Zukunft dreistellige ganzzahlige Zahl. Bei Gemeinden, die dieser Methode folgen können, wird eine Übernahme der Plannummerierung der Gemeinde möglich sein können. Bei Gemeinden, die das nicht können, wird es Abweichungen bei der Plannummerierung Nummerierung des Landkreises und der Gemeinde geben. Auch wenn die Nummerierung der Gemeinde informativ festgehalten werden wird, werden Probleme beim Informationsaustausch zukünftig dann nicht ausgeschlossen sein. Ein höherer Verwaltungsaufwand ist sicher zu erwarten.</p> <p>Die Gemeinde wird gebeten, ihre Plannummerierung mit maximal dreistelligen, ganzzahligen Zahlen vorzunehmen. Unterschiedliche Bebauungspläne sollten unterschiedliche textliche Bezeichnungen und Plannummern tragen.</p> <p>An der bisher erfolgten nicht ganzzahligen Nummerierung der o.g. Pläne ist nichts mehr zu ändern. Auch bei einer Änderung behält ein Plan seine Plannummer.</p> <p>Die o.g. Pläne wird der Landkreis unter den Plannummern 54, 51, 52, 101 und 261 registrieren. Die Gemeinde wird gebeten, diese Plannummern kein zweites Mal zu vergeben.</p> <p>8. Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 27.04.202018.</p> <p>9. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungennahmen der Ämter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amt für Straßenbau und Verkehr                      Amt 65     o 652 Straßenverkehr    vom 26.05.2020</li> <li>• Umweltamt    Amt 66     o 661 Untere Naturschutzbehörde                                      vom 19.05.2020</li> </ul> <p>sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungennahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><b>Abwägungsergebnis:</b></p> <p><u>zu 6:</u> Die Gemeinde hat die Anregung aufgenommen und führt für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 das Regelverfahren durch. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet.</p> <p><u>zu 7:</u> Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird künftigen Bebauungsplänen nur noch ganzzahlige Nummern geben.</p>	

Gemeinde Lambrechtshagen	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 Wohngebiet „Hahnenkamp-Erweiterung“	Abwägung zum Vorentwurf	Reg.-Nr. 1a LRO, Untere Naturschutzbehörde										
<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Landkreis Rostock Der Landrat Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde -</p> <p>Amt für Kreisentwicklung Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung</p> <p><b>im Hause</b></p> <table border="1" data-bbox="129 563 947 611"> <thead> <tr> <th>Ansprechpartner</th> <th>Telefon</th> <th>Org.-Nr.</th> <th>Zimmer</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Frau Duwe</td> <td>03843 - 75566121</td> <td>66.1.21</td> <td>3.240</td> <td>19.05.2020</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>064(043h)BP0542</b></p> <p><b>2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5.4 der Gemeinde Lambrechtshagen „Wohngebiet Hahnenkamp-Erweiterung in Sievershagen“</b></p> <p><b>Das Baugebiet WA 2 betreffend, vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB</b></p> <p><b>Vorentwurf 10. Januar 2020</b></p> <p><b>Naturschutz / Landschaftspflege</b></p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Artenschutz: Es soll ein Teich zur Baufläche umgewandelt werden. Aufgrund der angrenzenden Grünflächen des B-Planes Nr.18 sowie dem angrenzenden Regenrückhaltebecken des zugrundeliegenden B-Plan ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht ausgeschlossen. Insofern ist mindestens eine Potentialabschätzung auf der Basis einer Begehung im Juni vorzunehmen.</li> <li>2. Artenschutz: In die Hinweise des Bebauungsplanes ist die ökologische Baubegleitung bei der Beseitigung des Zierteiches aufzunehmen.</li> <li>3. Baumschutz: Der Gartenteich ist mit Gehölzen bestanden. Gemäß § 18 Abs.1 NatSchAG M-V sind alle Bäume mit einem Stammumfang von einem Meter, gemessen in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Um Verbotstatbestände durch die heranrückenden baugrenzen zu vermeiden, sind die Gehölze aufzunehmen und darzustellen, um bereits auf der Planungsebene Konfliktpotential (bspw. durch Anpassung der Baugrenze, Ausnahmen vom Baumschutz) auszuschließen.</li> </ol> <p>Ulrike Duwe Sachbearbeiterin</p>		Ansprechpartner	Telefon	Org.-Nr.	Zimmer	Datum	Frau Duwe	03843 - 75566121	66.1.21	3.240	19.05.2020	<p><b>Abwägungsergebnis:</b></p> <p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p><u>zu 1.:</u> Eine Begehung ist am 18.06.2020 erfolgt. Es wurde festgestellt, dass der Zierteich aufgrund sporadischen Fischbesatzes keine Bedeutung als Lebensraum für Amphibien hat.</p> <p><u>zu 2.:</u> Da bei der Begehung am 18.06.2020 festgestellt wurde, dass es sich um einen künstlichen Zierteich (abgedichtet mit Teichfolie) handelt, der keinen Wert im Sinne des Naturschutzes aufweist, wird die ökologische Baubegleitung nicht als Hinweis aufgenommen.</p> <p><u>zu 3.:</u> Bei der Begehung am 18.06.2020 wurde auch festgestellt, dass sich im Bereich der möglichen Bebauung (jetziger Zierteich) keine nach § 18 BNatSchG M-V geschützten Arten befinden.</p>	
Ansprechpartner	Telefon	Org.-Nr.	Zimmer	Datum									
Frau Duwe	03843 - 75566121	66.1.21	3.240	19.05.2020									

Von: **Petra Albrecht** P.Albrecht@warnow-west.de  
Betreff: Lambrechtshagen B 5.4, Stellungnahme WBV  
Datum: 13. Mai 2020 um 08:22  
An: Katrin Kühn kbk.hro@icloud.com

PA

Von: WBV Kröpelin <wbv-kroepelin@wbv-mv.de>

Gesendet: Dienstag, 12. Mai 2020 09:32

An: Petra Albrecht <P.Albrecht@warnow-west.de>

Betreff: B-Plan Nr. 5.4 Wohngebiet "Hahnenkamp-Erweiterung", 2. Änderung (betr. WA 2)

**S 94-024-01**

zum Vorentwurf mit Arbeitsstand 10.01.2020

Ihr Zeichen: **110702005**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Unterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung stimmen wir der geplanten Änderung des B-Plans grundsätzlich zu.

In unmittelbarer Nähe der geplanten Maßnahmen befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Auswirkungen auf Gewässer II. Ordnung sind aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Marco Schreiber

Geschäftsführer

—  
Wasser- und Bodenverband  
Hellbach – Conventer Niederung  
Wismarsche Straße 51 | 18236 Kröpelin

Telefon 038292/7326 | Mobil 0171/64 52 986  
[wbv-kroepelin@wbv-mv.de](mailto:wbv-kroepelin@wbv-mv.de) | [wbv-hellbach.de](http://wbv-hellbach.de)



