

Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 18 , 1. Änderung Wohngebiet und Grünanlage "Lütter Weg" am Nordabschnitt des Lütten Weges in Lichtenhagen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Sven Breitrück	<i>Datum</i> 05.10.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	27.10.2022	Ö
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	10.11.2022	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	01.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die zu den Planentwürfen vom 07.01.2022, 19.04.2022 und vom 13.07.2022 abgegebenen Stellungnahmen werden gem. Anlage 1 berücksichtigt.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der akt. Fassung beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für den Nordabschnitt des Lütten Weges in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2). Die Begründung zu der Planänderung wird gebilligt (Anlage 3).
3. Die Errichtung der Lärmschutzwand gem. Textfestsetzung 4.1 auf dem Flst. 57/9 ist durch städtebaulichen Vertrag abzusichern.
4. Die Entscheidung zu Nr.1 ist den Einwänden mitzuteilen. Die Satzung über die 1. Änderung des den B-Plans Nr. 18 ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen, sobald der Vertrag zu Nr. 3 wirksam ist.

Sachverhalt

Die GV hatte am 30.09.2021 einen Planentwurf gebilligt, der auf den bisher unbebauten Flächen am nördlichen Ende des Lütten Weges eine Wohnbebauung mit 10 Einfamilienhäusern vorsieht. Im Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit, Behörden) wurden insbesondere das Thema Gewerbelärm (Nachbarschaft Sonnländer GmbH) und das Fehlen von Regelungen zum Grünausgleich aufgeworfen. Die Sonnländer GmbH befürchtet planbedingte Einschränkungen für

den Fortbestand des Betriebes und regte deshalb die Einstellung des Verfahrens an. Sie würde andernfalls Rechtsmittel gegen den Plan einlegen. Die Hansestadt Rostock machte als Nachbargemeinde darüber hinaus auch eine Beeinträchtigung ihrer Belange als Oberzentrum durch einen übergemeindlichen Zuzug geltend, der mit den 10 zusätzlichen Einfamilienhäuser verbunden wäre.

Zum Schutz der geplanten baulichen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmbelastungen wurden 3 unterschiedliche Konzepte zur Nutzungszonierung und zur Regelung einzelner Schutzvorkehrungen geprüft. Die Grundlage dafür bildete ein Fachgutachten und zwei ergänzende Stellungnahmen (Lärmschutz Seeburg). Klarzustellen ist dabei, dass für eine Erhöhung der Emissionswerte des Gewerbebetriebes bereits im Bestand kein Spielraum mehr besteht. Denn die Überprüfung der Bestandsbebauung am Lütten Weg und an der Dorfstraße (Einwirkungsbereich des Betriebes) ergab, dass die Immissionsgrenzen bereits ausgeschöpft sind; die Betreiberpflichten nach § 22 BImSchG lassen unabhängig von der erteilten Baugenehmigung eine weitere Erhöhung der Betriebsgeräusche deshalb nicht zu und wirken insoweit bei der Wahrnehmung bestehender Bau- und Emissionsrechte der Sonnländer GmbH als Grenze des Bestandsschutzanspruchs. Bei der Ermittlung erforderlicher Schutzmaßnahmen bildete deshalb das bestehende Betriebsregime der Sonnländer GmbH die Beurteilungsgrundlage. Die abgeleiteten Festsetzungen beinhalten die Errichtung einer Lärmschutzwand (H = 6 m, L = 60 m) und Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Wohngebäude.

Ein Grünausgleich ist gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht vorgesehen. Denn die GV hatte am 30.09.2021 die Anwendung des beschleunigten Verfahrens beschlossen. Dies ist ein Rechtsinstrument zur Erleichterung der Baulandbereitstellung mit einem gleichzeitigen Anreiz zur Verringerung der Landschaftszersiedelung (Innenentwicklung). Der Verzicht auf Umweltprüfung und Ausgleichsregelung ist gesetzlicher Teil dieses Planungsinstruments. Aufgrund der festgelegten Größenbeschränkung für Planungen im beschleunigten Verfahren ist dieser Verzicht sowohl mit der europarechtlichen Erheblichkeitsschwelle für Umweltauswirkungen als auch mit der bundesrechtlichen Erheblichkeitsschwelle für Eingriffe in den Naturhaushalt vereinbar. Die Anwendung oder Nichtanwendung dieser Erleichterungen ist deshalb nicht ins Belieben der Gemeinde gestellt, sondern an das beschleunigte Verfahren gebunden.

Ein Entscheidungsvorschlag zu den Stellungnahmen, die von der Hansestadt Rostock, der Sonnländer GmbH und 2 weiteren Bürgern sowie von den Behörden und TöB zu den Planentwürfen vom 07.01.2022, 19.04.2022 und vom 13.07.2022 abgegeben wurden, und die Planänderung werden zur Beschlussfassung empfohlen.

Als wesentliche Durchführungsvoraussetzung des Plans ist über die Bauverwaltung des Amtes Warnow West in einem städtebaulichen Vertrag mit der Antragstellerin (sico-projekt Entwicklungsgesellschaft mbH) die Errichtung der Lärmschutzwand gem. TF. 4.1 zu vereinbaren.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	

Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	Anlage 1 Abwägung (öffentlich)
2	Anlage 2 Planzeichnung B-Plan Nr. 18 1.Änd. (öffentlich)
3	Anlage 3 Begründung B-Plan Nr. 18 1.Änd. (öffentlich)

Betr.: Gem. Elmenhorst / Lichtenhagen 1. Änderung des B-Plans Nr. 18 (Entwurf v. 07.01.2022)
 Übersicht zur Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit und der Behörden/TöB
 (§§ 2 (2), 3 (2), 4 (2) BauGB)

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
N1	Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister 18050 Rostock	24.02.22		08.04.22 03.06.22 23.08.22	- Planung beeinträchtigt HRO-Belange als Oberzentrum, Empfehlung Einstellung des Verfahrens - Immissionsschutz Bedenken gg. Ausnahme von nicht öffentbaren Fenstern - Zurückstellung empfohlen <i>Teilweise berücksichtigt</i>
Ö1	██████████@web.de>			25.01.22	- Lärmschutz - Grünausgleich - Schutz Stieleiche - Verkehrserschließung <i>Teilweise berücksichtigt</i>
Ö2	██████████, L.-hagen			01.02.22	- Pufferzone zum Gewerbegebiet, reines Wohnen im sonst.Gebiet - Grünausgleich - Regenwasserableitung - Lärmschutz -Grundstückerschließung (Feuerwehr, Rettungsdienst) - Grst.-mindestgrößen, Begrenzung auf 1 WE je Grst. - Zustandskontrolle Evershäger Weg <i>Teilweise berücksichtigt</i>
Ö3	für Sonnländer GmbH: Lenz und Johlen RA'e Postfach 510940 50945 Köln			18.05.22 03.08.22	- Verzicht auf Planänderung wg. Verletzung des immissionsschutzrechtl. Trennungsgrundsatzes Wohnen/Gewerbe - Abwägungsmängel / fehlende Konfliktlösung zw. Wohnruhe und gewerbl. Bestandsschutz - TF 4.3 ungeeignet (Planfassung 19.04.22) - Verfahrensmangel (Öffentlichkeitsbeteiligung online) - Bedenken gg. Mischgebiet / Etikettenschwindel - Rechtsmittelankündigung <i>Teilweise berücksichtigt</i>

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
T1.	Amt f. Raumordnung und Landesplanung Region Rostock Doberaner-Straße 114, 18057 Rostock poststelle@afrlr.mv-regierung.de	17.01.22	1 @	09.02.22	Bedenken wg. Überschreitung Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ (66 WE bis 12/2025) zurückgestellt <i>vollständig berücksichtigt</i>
T4.	Hauptzollamt Stralsund PF 2264 18409 Stralsund poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de	17.01.22	@	18.01.22	-
5.	Landesamt f. innere Verwaltung M-V Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen PF 02 01 34 19018 Schwerin geodatenservice@laiv-mv.de	17.01.22	@	19.01.22	-
7.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin poststelle@lakd-mv.de	17.01.22	@	-	-
8	Straßenbauamt Stralsund Greifswalder Chaussee 63b 18439 Stralsund sba-hst@sbv.mv-regierung.de	17.01.22	@	17.01.22	-
9	LUNG Mecklenburg-Vorpommern Goldberger Str. 12 18273 Güstrow toeb@lung.mv-regierung.de	17.01.22	@	15.02.22	-
10	StALU Mittleres Mecklenburg An der Jägerbäk 3 18069 Rostock poststelle@stalumm.mv-regierung.de	17.01.22	1 @	08.02.22	-
11	AfAtS Rostock -Gewerbeaufsicht- PF161263 18030 Rostock poststelle.arbsch.hro@lagus.mv-regierung.de	17.01.22	@	08.02.22	- Hinweise (Meldepflichten gem. Gefahrstoff-VO, Baustellen-VO) <i>Vollständig berücksichtigt</i>
15	Polizeiinspektion Güstrow Schwaaner Str. 24 18273 Güstrow sbe-verkehr-pi.guestrow@polmv.de	17.01.22	@	18.01.22	-

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
16	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung August-Bebel-Str. 3 18209 Bad Doberan bauleitplanung@lkros.de	17.01.22 18.05.22 05.08.22	2 @ @ @	18.02. / 15.03.22 19.04./ 12.05.22 15.08.22	- Zustimmung zu Überschreitung Entwicklungskontingent - Anwendungsvoraussetzungen des §13a BauGB darlegen - Anpassung Müll – Bereitstellungsplatz - Festsetzung CEF-Maßnahme (Artenschutz) - Entwässerungskonzept - Vermeidung der Entziehung bestehender Nutzungsrechte für Sonnländer GmbH (Lärmschutz) - Baumerhaltung vs. LSW - Lärmschutz: Bedenken gg. TF 4.2, 4.3 (Planfassung 19.04.22) - Zustimmung Lärmschutz <i>Teilweise berücksichtigt</i>
17	WBV "Untere Warnow-Küste" Alt Bartelsdorfer Str. 18 a 18146 Rostock wbv-rostock@wbv-mv.de	17.01.22	@	25.01.22	-
18.	Warnow Wasser- und Abwasserverband Carl-Hopp-Straße 1 18069 Rostock post@wwav.de	17.01.22 18.05.22	@ @	25.02.22 24.05.22	- Einleitbegrenzungen für Privatgrundstücke erford. - keine Festsetzung von RW-Einleitmengen, Staukanäle nur in Privatbestand <i>Teilweise berücksichtigt</i>
19	Nordwasser GmbH Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock info@nordwasser.de	17.01.22	@	-	-
20.	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Nord-Mecklenburg Am Stellwerk 12 18233 Neubukow Planauskunft_N@e-dis.de	17.01.22	@	-	-
22	Stadtwerke Rostock AG PF 15 11 33 18063 Rostock unternehmen@swrag.de	17.01.22	@	24.01.22	-
24.1	Deutsche Telekom Technik GmbH 01059 Dresden ralf.jedaschko@telekom.de	17.01.22	@	18.01.22	- Hinweise zur Erschließungsplanung <i>Vollständig berücksichtigt</i>
25	rebus Regionalbus Rostock GmbH Parumer Weg 35 18273 Güstrow info@rebus.de	17.01.22	@	-	-

Nr.	Anschrift	Versand der Unterlagen am ...	Anzahl der ausgegeb. Expl.	Rücklauf vom ...	Bedenken, Anregungen, Hinweise <i>Berücksichtigung</i>
26	Industrie- und Handelskammer Rostock Ernst-Barlach-Str. 1-3 18055 Rostock krollmann@rostock.ihk.de	17.01.22	@	25.02.22	Bedenken wg. Gemengelage Lärmschutz, Bestandsschutz der gewerblichen Nutzungen <i>Vollständig berücksichtigt</i>
27	Handwerkskammer zu Rostock PSF 101204 18002 Rostock info@hwk-omv.de	17.01.22	@	-	-
37	Umlauf Amt Warnow-West	17.01.22	1 @	-	-

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST / LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18

Abgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), sowie nach § 86 der Landesbauordnung MV (LBO-MV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. MV 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVBl. MV S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 für den Nordabschnitt des Lütten Weges in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang am 17.12.2021. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage des Amtes Warnow-West veröffentlicht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 09.09.2021, 30.09.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2021 den Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung wurde durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Warnow-West in der Zeit vom 17.02.2022 bis zum 18.02.2022 nach § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 (1) PlangG öffentlich ausgestellt. Als zusätzliches Informationsangebot während der Auslegungsunterlagen in diesem Zeitraum im Amt Warnow-West während der Dienst- und Öffnungszeiten verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage des Amtes Warnow-West sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow-West veröffentlicht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) 2 Mal geändert worden. Der 2. Entwurf der Planänderung mit der Begründung hat in der Zeit vom 04.05.2022 bis zum 18.05.2022, der 3. Entwurf der Planänderung mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.07.2022 bis zum 11.08.2022 nach § 4 (3) BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung ist jeweils mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 12.04.2022 bzw. am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Änderung des Planentwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.04.2022 bzw. vom 28.07.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.09.2020 gebilligt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

Rostock, (Siegel) P. Hansch, ÖVdV

Elmenhorst-Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

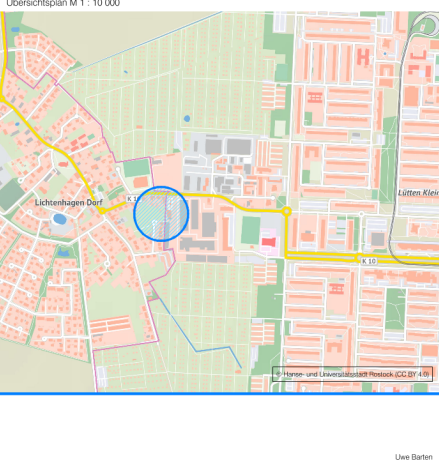
Landkreis Rostock

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 für den Nordabschnitt des Lütten Weges in Lichtenhagen

SATZUNG

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Bearbeitungsstand: 07.10.2022



Elmenhorst, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn, Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1/d
bad • Warnowufer 69 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

PLANZEICHENERKLÄRUNG

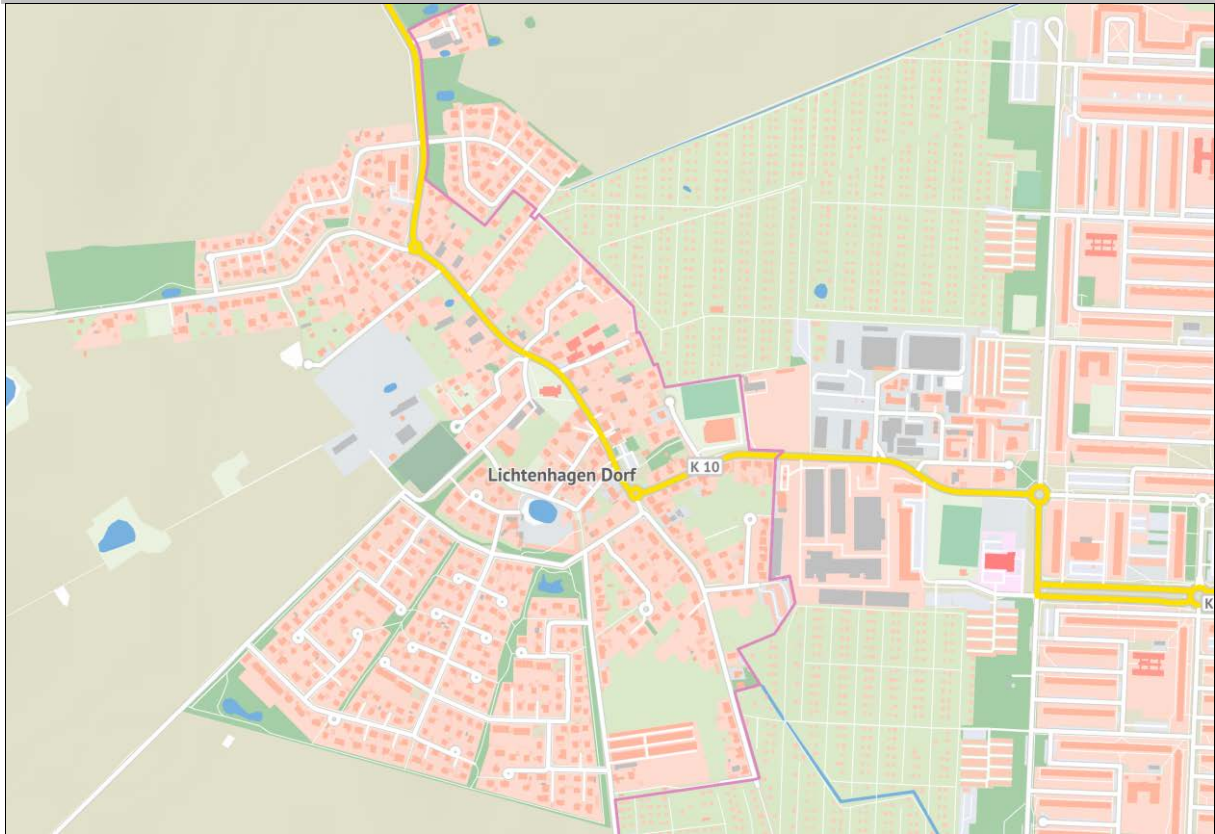
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1)	(§ 1 (3), 4 BauNV)
MI	Mischgebiete	(§ 1 (3), 6 BauNV)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNV)		
GRZ 0.4	Grundflächenzahl (sh. TF 1.2.1)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LBO-MV)	
Höhe baualicher Anlagen (sh. TF 1.3)		
OK 10,0 m	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße	
TH 4,2 m	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße	
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNV)		
o	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße	
▲	nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze (sh. TF 2.1)		
VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßenbegrenzungslinie	
□	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Hier: Verkehrsberuhigter Bereich		
—	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe zu besetzende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
FÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
M	Mülltrennen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (Benutzung am Abholtag)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
□	Erhaltung gesetzlich geschützter Räume (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 18 NatSchMG-MV) (sh. TF 3.1)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
□	Umgrenzung der Flächen für Vorkerkhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. Teil B Nr. 4.1, 4.2, 4.3)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
—	Abgrenzung von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNV i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
—	Bemessung	
—	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	

- HINWEISE:**
- Die Errichtung der Lärmschutzwand (TF 4.1) darf ohne eigene westliche und nördliche Abstandsfläche errichtet werden. Zu der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung MV einzuhalten. (§ 1)
 - Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn die Räume über ein zweites Fenster zu einer abgeschirmten Gebäudesette verfügen oder wenn Fenster mit einem erhöhten Schalldämmmaß eingebaut werden und durch bauliche und/oder organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Fenster im Nachbartaum nur angekippt sind oder wenn in ihrer Wirkung verlegichte Maßnahmen (z. B. Vorfalldämmen mit einem Abstand von mindestens 50 cm zur Fassade, Wintergärten, Loggien oder verglaste Balkone, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und als städtebauliche Schallschutzmaßnahmen fungieren) realisiert werden. Im Nachbartaum muss eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen ist die Einleitungsfläche in das öffentliche Kanalsystem zu begrenzen. Dazu sind auf dem privaten Baugrundstücken entsprechende Flächen für technische Einrichtungen zur Regenwasserückhaltung und Anlagen mit einem Speichervolumen von mind. 4,9 m³ je Baugrundstück vorzuziehen. (Die Vorhaltung des vg. Speichervolumens sowie ggf. weitere Maßnahmen zur Erhöhung des Speichervolumens im Bodenbereich oder der Einbau entsprechender Versickerungsanlagen liegen im individuellen Verantwortungsbereich des Bauherrn.)
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 6 (1, 3) LBO-MV)
 - Die Lärmschutzwand gem. TF 4.1 darf ohne eigene westliche und nördliche Abstandsfläche errichtet werden. Zu der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung MV einzuhalten. (§ 1)
 - Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn die Räume über ein zweites Fenster zu einer abgeschirmten Gebäudesette verfügen oder wenn Fenster mit einem erhöhten Schalldämmmaß eingebaut werden und durch bauliche und/oder organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Fenster im Nachbartaum nur angekippt sind oder wenn in ihrer Wirkung verlegichte Maßnahmen (z. B. Vorfalldämmen mit einem Abstand von mindestens 50 cm zur Fassade, Wintergärten, Loggien oder verglaste Balkone, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und als städtebauliche Schallschutzmaßnahmen fungieren) realisiert werden. Im Nachbartaum muss eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1, 16, 18 BauNV)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNV mit der Maßgabe, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen im Plangebiet (1. Änderung) nicht zulässig sind.
 - Für das Mischgebiet (MI) gelten die Vorschriften der §§ 6, 12-14 BauNV mit der Maßgabe, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen im Plangebiet (1. Änderung) nicht zulässig sind.
- Zulässige Grundfläche** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNV)
 - Abweichend von § 19 (4) S. 2 BauNV sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl unzulässig.
- Höhe baualicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNV)
 - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baualicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBO-MV ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsweg am Anschlußpunkt an das jeweilige Baugrundstück.
 - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaufbauart mit der aufliegenden Fassade.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baualicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNV sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNV dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straße, Lütten Weg zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNV bleibt hiervon unberührt. Innerhalb des Wurzelschutzbereichs des zu erhaltenden Einzelbaus (sh. TF 3.1) sind die vg. Anlagen unzulässig.
 - Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Der Wurzelschutzbereich mit der Erhaltungspflicht festgesetzten Einzelbaus ist von Abgrabungen, Aufschüttungen und baulichen Anlagen (z. B. Wege, Terrassen) dauerhaft freizuhalten und während der Baumaßnahmen durch einen Baueinzugs zu sichern. Als Wurzelschutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone (Kronenbreite) zuzüglich seitlich 1,50 Meter. (§ 18 NatSchMG-MV)
- Vorkerkhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Abstand von 3 m zur dichten Grenze des Flurstücks Plat. 57/9 (Gmk. Lichtenhagen, Fl. 1) innerhalb der Fläche für Vorkerkhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Raute Nr. 1 ist zum Schutz vor Gewerbelärm eine Lärmschutzwand (L=60,0 m, H=6 m ü. GGK) zu errichten, deren Schalldämmung mindestens 24 dB beträgt. Die Lärmschutzwand kann auf der Ostseite als nicht absorbierend gemäß Gruppe A1 nach den ZTV-Lsw 06 mit einer Absorption von DLA < 4 ausgeführt werden. Auf der Westseite ist sie als absorbierend gemäß Gruppe A2 nach den ZTV-Lsw 06 mit einer Absorption von DLA = 4 - 7 auszuführen. (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
 - Die gem. Teil A und TF 1.1 vorgesehenen Nutzungen in den Baugebieten WA 4 und WA 5 sind erst mit der Errichtung einer Lärmschutzwand gem. TF 4.1 zulässig (Hinweis A).
 - In den Baugebieten WA 4 und WA 5 dürfen Wohn- und Schlafräume keine nach Osten orientierten Raumböffnungen haben. Dies gilt nicht, wenn nachgewiesen wird, dass infolge der Eigenbeschattung oder der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. schallmindernder Maßnahmen an den Schallquellen der Beurteilungspegel an der betroffenen Fassade den Immissionsrichtwert nicht überschreitet (vgl. Hinweis B).
 - Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn die Räume über ein zweites Fenster zu einer abgeschirmten Gebäudesette verfügen oder wenn Fenster mit einem erhöhten Schalldämmmaß eingebaut werden und durch bauliche und/oder organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Fenster im Nachbartaum nur angekippt sind oder wenn in ihrer Wirkung verlegichte Maßnahmen (z. B. Vorfalldämmen mit einem Abstand von mindestens 50 cm zur Fassade, Wintergärten, Loggien oder verglaste Balkone, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und als städtebauliche Schallschutzmaßnahmen fungieren) realisiert werden. Im Nachbartaum muss eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
- Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen ist die Einleitungsfläche in das öffentliche Kanalsystem zu begrenzen. Dazu sind auf dem privaten Baugrundstücken entsprechende Flächen für technische Einrichtungen zur Regenwasserückhaltung und Anlagen mit einem Speichervolumen von mind. 4,9 m³ je Baugrundstück vorzuziehen. (Die Vorhaltung des vg. Speichervolumens sowie ggf. weitere Maßnahmen zur Erhöhung des Speichervolumens im Bodenbereich oder der Einbau entsprechender Versickerungsanlagen liegen im individuellen Verantwortungsbereich des Bauherrn.)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 6 (1, 3) LBO-MV)
- Die Lärmschutzwand gem. TF 4.1 darf ohne eigene westliche und nördliche Abstandsfläche errichtet werden. Zu der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung MV einzuhalten. (§ 1)
- Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn die Räume über ein zweites Fenster zu einer abgeschirmten Gebäudesette verfügen oder wenn Fenster mit einem erhöhten Schalldämmmaß eingebaut werden und durch bauliche und/oder organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Fenster im Nachbartaum nur angekippt sind oder wenn in ihrer Wirkung verlegichte Maßnahmen (z. B. Vorfalldämmen mit einem Abstand von mindestens 50 cm zur Fassade, Wintergärten, Loggien oder verglaste Balkone, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und als städtebauliche Schallschutzmaßnahmen fungieren) realisiert werden. Im Nachbartaum muss eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.



© Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0)

1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 18 der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen Landkreis Rostock

für das Wohngebiet und die Grünanlage „Lütter-Weg“
am Nordabschnitt des Lütten Wegs in Lichtenhagen

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

ausgefertigt am:

U. Barten, Bürgermeister

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	4
3. Grundzüge der Planung	5
4. Bauliche und sonstige Nutzung	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:	5
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:	6
4.3 Bauweise:	6
4.4 Immissionsschutz:	6
5. Erschließung des Plangebietes	11
5.1 Verkehr	11
5.2 Technische Infrastruktur	11
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	12
7. Flächenbilanz	13
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	13
9. Örtliche Bauvorschriften	14

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Auf den bisher unbebauten Flächen am nördlichen Ende des Lütten Wegs in Lichtenhagen (Flur 1; Flurstücke 48/1, 49/1, 50/3, 50/4, 51/3, 55/2, 56/6, 57/13, 57/34, 57/36, 57/37 teilw.) wird eine Wohnbebauung mit 8 Einfamilienhäusern angestrebt; an der Grenze zum östlich benachbarten Gewerbebetrieb (Sonnländer GmbH) wird eine gemischte Nutzung für einen kleinen Handwerks-/Gewerbebetrieb mit angeschlossenen Wohnhaus vorgesehen. Dafür besteht auf der Fläche zzt. kein ausreichendes Baurecht. Jedoch ist die Fläche über den Lütten Weg hinreichend verkehrlich erschlossen. Die beabsichtigte bauliche Nutzung der Fläche ist mit der umliegenden Wohnnutzung vereinbar. Mit der vorgesehene Mischnutzung an der östlichen Plangebietsgrenze sollen bestehende Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Gewerbebetrieb und dem vorhandenen Wohnen sowie der heranrückend geplanten Wohnnutzung entschärft werden. Die bauliche Nutzung des Planänderungsbereichs ist auch aufgrund des bestehenden Erschließungszustandes zweckmäßig. Sie entspricht den übergeordneten Zielen zum Bodenschutz und zur Minderung des Flächenverbrauchs (Innenentwicklung).

Der B-Plan Nr. 18 soll mit dieser Zielstellung ergänzt werden (1. Änderung des B-Plans Nr. 18).

Die Gemeinde bedient sich dabei der Mitwirkung eines Entwicklungsträgers, mit dem ein Bebauungskonzept abgestimmt und die Änderung des Bebauungsplans in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurde.

Rechtsgrundlagen, Änderungsverfahren:

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 11 G v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 674),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), geändert durch G v. 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033).

Der Bebauungsplan wird als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ergänzt und geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem B-Plan die Zulassung von Wohnnutzungen mit einer Gesamtgrundfläche von < 20.000 m² festgesetzt wird (vgl. § 13a (1) BauGB).

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen, ohne dabei jedoch offensichtlich prüfbedürftige und für die planerische Abwägung erhebliche Umweltbelange (hier: Lärmschutz, Artenschutz) zu übergehen. Insbesondere wurden wegen der Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf der Grundlage eines entsprechenden Fachgutachtens und ergänzender Stellungnahmen (Lärmschutz Seeburg) 3 unterschiedliche Konzepte zum Schutz der geplanten baulichen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmbelastungen geprüft. Der ursprüngliche Planentwurf (GV-Beschluss v. 30.09.2021) wurde dazu nach der öffentlichen Auslegung 12.2021 zwei Mal geändert und in Anwendung des § 4a (3) BauGB jeweils erneut öffentlich ausgelegt und den betroffenen Behörden/Töb vorgelegt (05.2022, 08.2022). Im Ergebnis setzt die Plandurchführung eine Lärmschutzwand voraus deren Errichtung vertraglich abzusichern ist. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen des Artenschutzes wurde auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Grünspektrum GmbH) geprüft. In der Folge vorgezogen bereits durchgeführter Baufeldfreimachungsmaßnahmen ergeben sich diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Handlungserfordernisse/Vermeidungsmaßnahmen für die Plandurchführung.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

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

Lichtenhagen (Dorf) übernimmt im Zentralortsystem des Landes keine zentralörtlichen Aufgaben. Die Gemeinde ist dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet. Im SUR können im Ergebnis interkommunaler Abstimmungen der SUR-Gemeinden Wohnbauentwicklungen über den kommunalen Eigenbedarf hinaus zugelassen werden (RREP 3.1.2 (3)). Insoweit bildet die zwischen den SUR-Gemeinden abgestimmte 1. Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (07/2018) den regionalplanerisch

maßgeblichen Rahmen für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde. Danach können im Bezugszeitraum 2017 – 2025 im Gemeindegebiet 66 Wohneinheiten verwirklicht werden.

Die Planung ist der Innenentwicklung zuzurechnen (s.o.) und entspricht insoweit den landes- und regional-planerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP), wonach vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden sollen und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen einzuräumen ist.

Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 als Wohnbaufläche W 6 dar. Die mit der B-Plan-Änderung zugelassene Wohnnutzung wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 wird mit der 1. Änderung und Ergänzung um ca. 7155 m² erweitert.

Die Erweiterungsfläche ist bisher Teil der Hausgärten der jeweils angrenzenden Wohngrundstücke. Der Bereich ist überwiegend mit Zierrasen angelegt auf dem Kleingehölze und kleinere Obstbäume (StU < 100 cm) sowie 4 Fichten (dav. 3x StU < 100 cm, 1 x StU 157 cm) stehen. Einzelne Gehölze wurden zurückliegend gerodet. Im Grenzbereich zum Lütten Weg befinden sich freiwachsende Sträucher, 1 markante Eiche (StU 3,7 m) und 8 Fichten (dav. 6 x StU < 100 cm, 2 x StU 125 cm). Die Nutzung der Fläche soll mit der Änderung des B-Plans Nr. 18 aufgegeben werden. Auf dem Gelände stehen insgesamt 3 kleinere Gebäude (Geräteschuppen / insg. ca. 30 m²), die bereits aufgelassen und z.T. demontiert sind, sowie 1 Gartenlaube / insg. ca. 60 m, die seit 04/2021 ebenfalls aufgegeben ist.

Die umgebende Bebauung ist im Norden, Westen und im Süden des Änderungsbereichs durch Einfamilienhäuser und eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Im Osten grenzt eine gewerblich genutzte Fläche an, auf der die Sonnländer Getränke GmbH Anlagen zur Saftgewinnung und -abfüllung betreibt.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor (sh Pkt. 5.2 - IB.M GEOTECHNIK, Dipl.-Ing. Dirk Fürböter). Danach steht im Änderungsbereich ab einer Teufe von 0,5 .. 1,6 m unter GOK ausreichend tragfähiger Baugrund an. Der sandige, tlw. organische Oberboden ist für die Aufnahme der Gebäudegründungen nicht ausreichend tragfähig. Die darunter flächig (homogen) verbreitet anstehenden Sande mit unterlagerndem Geschiebemergel sind bei einer intensiven flächenhaften Nachverdichtung für Gebäude-Flachgründungen geeignet. Der anstehende Oberboden und die schluffigen bis stark schluffigen Feinsandschichten sind überwiegend wasserdurchlässig. Der darunter lagernde Geschiebemergel ist nur sehr gering wasserdurchlässig und wirkt als Wasserstauer. Bei Extremniederschlagsereignissen bzw. in langanhaltenden Niederschlagsperioden ist eine temporäre Ausbildung von Stauwasser deshalb nicht ausgeschlossen.

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgebiete / Schutzobjekte des Naturschutzrechts:

Bei der Eiche westlich des Lütten Weges in Höhe der Parkstände vor der Wendeschleife handelt es sich um einen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum, der zu erhalten ist. Die sonstigen Bäume unterliegen aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu den bisherigen Hausgärten trotz Stammumfängen von z.T. > 100 cm keinen naturschutzrechtlichen Schutz-/Erhaltungsvorschriften.

Europäische Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH, SPA - Gebiete) oder nationale Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planänderung nicht berührt.

Trinkwasserschutz:

Das B-Plangebiet wird nicht von Wasserschutzgebieten berührt.

Denkmalschutz:

Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden (sh. Pkt. 8).

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes: keine

3. Grundzüge der Planung

Der Änderungsplan führt i.W. die Grundzüge der mit dem Ursprungsplan zugelassenen Bebauung fort. Dazu wird eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise zugelassen. Unter Berücksichtigung des benachbarten Gewerbebetriebes an der Ostgrenze des Plangebietes (Änderungsbereichs) wird hier zusätzlich eine gemischte Nutzung festgesetzt, die Abschirmwirkungen für die westlich anschließende Wohnnutzung entfaltet und die ihrerseits gleichzeitig einen gegenüber Wohngebieten verminderten Schutzanspruch gegenüber dem Gewerbelärm hat.

Die Erschließung des Baugebietes basiert auf den Versorgungsmedien und der öffentlichen Verkehrsanlage des Lütten Wegs, an die die geplanten Baugrundstücke direkte Grundstückszufahrten bzw. bei „Hinterliegergrundstücken“ über private Gemeinschaftszufahrten angeschlossen sind, die mit entsprechenden Fahr-/Leitungsrechten öffentlich-rechtlich gesichert werden.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Fläche, um die der B-Plan nach Norden und Westen erweitert wird, wird mit Ausnahme des Bereichs an der Grenze zum östlich benachbarten Gewerbegebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA 4, 5) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der vorgenannte Grenzbereich wird als Mischgebiet (MI 3) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeitsregeln der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans – mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten, durch Textfestsetzungen in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.

Folgende Nutzungsarten, die nach §§ 4, 5 (2, 3) BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten für Allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete vorgesehen sind, werden gem. Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1 und Nr. 1.2 nicht Bestandteil des B-Plans: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen; in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 4, 5) werden zusätzlich auch die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Das Plangebiet soll vorrangig der Bereitstellung von Wohngrundstücken dienen. Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland und die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Jegliche über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten bergen bei dieser Gebietsgröße die Gefahr unerwünschter Störwirkungen oder einer Überfrachtung mit gebietsfremden, ggf. publikums- bzw. störintensiven Nutzungen. Über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten werden deshalb auf solche Nutzungsarten beschränkt, die im dörflichen Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können und die keine besonderen Anforderungen an die öffentliche Infrastruktur stellen.

Im dem Grenzbereich an das Gewerbegebiet ist insbesondere im Nachtzeitraum eine störungsfreie Wohnnutzung wegen der bestehenden Lärmvorbelastung nicht uneingeschränkt möglich, die bestehenden Bau- und Emissionsrechte des benachbarten Betriebs (Sonnländer GmbH) sind hier als maßgebliche Nutzungsbeschränkung zu beachten (vgl. Pkt. 4.4). Aufgrund der integrierten Lage und der bestehenden Erschließungsvoraussetzungen soll die Fläche gleichwohl für bauliche Zwecke nutzbar gemacht werden. Dies ist möglich durch Festsetzung als Mischgebiet, denn aufgrund eines im Vergleich zu Allgemeinen Wohngebieten verminderten Schutzbedürftigkeit bzw. Lärmschutzanspruchs dieses Gebietstyps ist diese Nutzung unter Berücksichtigung weiterer Lärmschutzvorkehrungen (Lärmschutzwand - vgl. TF 4.1) mit der bestehenden Lärmvorbelastung vereinbar. Mit der Ansiedlung etwa eines kleinen Handwerksbetriebes ist insoweit eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zwanglos denkbar. Zur Vorbeugung des im Beteiligungsverfahren geäußerten Vorwurfs des „Etikettenschwindels“ und insoweit zur Gewährleistung der Erforderlichkeit der Planänderung wurde geprüft, inwieweit die Ansiedlung einer gemischten Nutzung möglich und realistisch ist, der der verminderte Schutzanspruch zugemutet werden kann. Die Gemeinde hat sich dazu vergewissert, dass aktuell ein entsprechender Bedarf für einen örtlichen Malerbetrieb besteht. Dazu liegt das Ansiedlungsbegehren und ein Baukonzept des Interessenten vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe und Oberkante) geregelt. Dabei werden sowohl für die zulässige Grundflächenzahl als auch für die Bauhöhenobergrenzen die Regelungen des Ursprungsplans grundsätzlich fortgeführt.

Dem entsprechend wird mit einer Grundflächenzahl von 0.4 das in § 17 BauNVO vorgesehene Regelmaß ausgeschöpft. Jedoch werden analog zum Ursprungsplan GRZ-Überschreitungen durch Nebenanlagen

ausgeschlossen, um eine übermäßige bauliche Verdichtung durch Nebenanlagen auszuschließen. Im Baugebiet 3 wird abweichend davon eine Grundflächenzahl von 0,6 (Regelmaß für Mischgebiete) zugelassen. Neben der festgesetzten Lärmschutzwand bewirkt die erhöhte Baudichte eine zusätzliche Abschirmwirkung gegen Gewerbelärm für die westlich angrenzend zugelassene Wohnbebauung (WA 4, 5).

Die Bauhöhe wird in Fortsetzung der Regelungen des Ursprungsplans mit einer Oberkante (Firsthöhe) bis max. 10 m über dem Straßenniveau des Lütten Wegs beschränkt. Im bruchloser Fortführung der Bestandsbebauung am Lütten Weg (HNr. 11, 14) erfolgt für das Baugebiet WA 5 eine Beschränkung auf 1 Vollgeschoss und eine Traufhöhe von max. 4,2 m ü. Straße. Damit können – wie bereits im angrenzenden Bereich des WA 2 (Ursprungsplan) – freistehende Einfamilienhäuser mit einem Drempel bis ca. 0,7 .. 0,8 m und einem unterhalb der Vollgeschossgrenze ausgebauten Dach sowie zusätzlich auch Gebäude des Bungalowtyps errichtet werden. In den Baugebieten WA 4 und MI 3 werden jeweils max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Damit wird hier zusätzlich auch der Gebäudetyp ‚Stadthaus‘ ermöglicht, der zum einen im Einfamilienhausbau von den Bauherren besonders nachgefragt ist und der gleichzeitig auch kompakte, lärmoptimierte Grundrisslösungen begünstigt.

Die Bauhöhenfestsetzungen werden auf das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück bezogen (vgl. Teil B Nr. 1.4.1). Als Traufhöhe ist dabei die Höhe der unteren Schnittlinie der Dachhaut mit der aufgehenden Fassade zu verstehen. Die Festsetzung der Oberkante limitiert den oberen Gebäudeabschluss (First). Einzelne untergeordnete Bauteile, die für eine übliche Wohngebäudenutzung erforderlich sind (Schornsteinkopf, Antennenaufbau) werden von der Festsetzung der Oberkante nicht erfasst. Jedoch ist die Oberkante auch durch Nebenanlagen einzuhalten (etwa Kleinwindkraftanlagen oder sonstige mastartige Bauwerke).

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück. Mit der Festsetzung wird den privaten Bauherreninteressen nach einer möglichst freizügigen Anordnung der Grundstücksbebauung Rechnung getragen. Entsprechend den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften wird durch die Baugrenzen auch ein Abstand von mind. 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, der am Lütten Weg eine „Vorgartenzone“ sichert und der Ausformung des Freiraums am öffentlichen Bereich dient. In den rückwärtigen (privaten) Grundstücksbereichen ergeben sich aufgrund der Freiraumsituation keine besonderen Regelungserfordernisse – hier gilt das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung. Gem. TF 2.1 ist der Mindestabstand von 3 m zum Lütten Weg auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, einzuhalten. Damit soll eine beengende Wirkung des öffentlichen Raums vermieden werden und insbesondere auch den Anforderungen der Garagenverordnung Rechnung getragen werden.

Im Bereich der zu erhaltenden Eiche berücksichtigt die festgesetzte Baugrenze den Wurzelschutzbereich, so dass eine Gefährdung des Baums und insoweit ein Konflikt zwischen dem gesetzlichen Erhaltungsgebot und der heranrückenden Bebauung vermieden wird. Bei der Prüfung von Nebenanlagen, die hier außerhalb der Baugrenzen ggf. nach § 23 (5) BauNVO beantragt werden, schränkt der in der Planzeichnung nachrichtlich mit Erhaltungsgebot festgesetzte Baum, das Entscheidungsermessen der Genehmigungsbehörde entsprechend ein.

4.3 Bauweise:

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihr wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude und deren Längenausdehnung. In den Baugebieten WA 4 und WA 5 wird gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt und – ebenfalls entsprechend dem Ursprungsplan - auf die Errichtung von Einzelhäusern beschränkt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur entsprechend dem Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses.

4.4 Immissionsschutz:

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs durch Lichtenhagen-Dorf (Dorfstraße / L 10) und des Gewerbes (Betriebsgelände der Sonnländer Getränke GmbH) ein. Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005-1 (2002). Im Beiblatt 1 der DIN sind schalltechnischen Orientierungswerte vorgegeben, die als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung zu verstehen sind und im Rahmen der planerischen Abwägung als Beurteilungsmaßstab für die Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen und umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und

seine Gesundheit dienen. In Allgemeinen Wohngebieten soll im Tagzeitraum ein Orientierungswert von 55 dB(A) i.d.R. nicht überschritten werden; für den Nachtzeitraum gilt in WA-Gebieten ein Orientierungswert von 45 dB(A) für Verkehrslärmimmissionen bzw. von 40 dB(A) für Gewerbelärmimmissionen. Für Gewerbelärmimmissionen ist der schalltechnische Orientierungswert gleich dem Immissionsrichtwert nach der TA Lärm, deren Vorschriften bei der Prüfung der Einhaltung des § 22 BImSchG in Baugenehmigungsverfahren beachtlich sind. Für Mischgebiete gelten als Orientierungswert bzw. Immissionsrichtwert entsprechend im Tagzeitraum 60 dB(A) und im Nachtzeitraum 50 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 45 dB(A) für Gewerbelärm.

Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Gewerbelärm:

Die Emissionswerte der immissionsrelevanten Betriebsvorgänge des Gewerbebetriebes wurden auf der Basis einer Anlagen- und Betriebsbeschreibung der Sonnländer Getränke GmbH durch Schallmessungen ermittelt. Hieraus wurden die Beurteilungspegel im Tag- und im Nachtzeitraum für die in der Nachbarschaft geplante Wohnnutzung berechnet¹.

Die Beurteilungspegel im Plangebiet und in der Bestandsbebauung am Lütten Weg liegen für den Tagzeitraum zwischen 44 und 54 dB(A). Sie unterschreiten damit für das gesamte Plangebiet den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (TA Lärm, tags: 55 dB(A)). Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel zwischen 42 und 50 (Einzelfall: 55) dB(A) und überschreiten damit im gesamten Plangebiet den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (TA Lärm, nachts: 40 dB(A)) um 2 bis 10 dB sowie teilweise auch den IRW für Mischgebiete (45 dB(A)) – sh. Abbildung 1.

Da mit dieser B-Planänderung eine an die Gewerbelärmquelle heranrückende Bebauung zugelassen wird, ist zu gewährleisten, dass die Wahrnehmung bestehender Bau- und Emissionsrechte, also die Betriebsausübung der Sonnländer GmbH durch Schutzansprüche der zusätzlich zugelassenen Bebauung (MI3, WA4, WA5) nicht eingeschränkt werden. Unter Berücksichtigung diesbezüglicher Bedenken, die das Unternehmen im Änderungsverfahren äußerte, wurde deshalb auch geprüft, inwieweit die Bestandsbebauung am Lütten Weg und an der Dorfstraße, die im Einwirkungsbereich des Betriebes liegt, noch Spielraum für eine Erhöhung der Emissionswerte des Gewerbebetriebes lässt. Dies konnte weder für die gewachsene Bebauung Dorfstraße 28 noch für die Wohnhäuser Lütter Weg 11, 14 im Baugebiet WA 2 gem. Ursprungsplan festgestellt werden². An den 3 geprüften Immissionsorten der Bestandsbebauung sind auch unter Berücksichtigung der Bestimmungen zu Gemengelagen nach Pkt. 6.7 der TA Lärm die Immissionsgrenzen ausgeschöpft. Die Betreiberpflichten nach § 22 BImSchG lassen unabhängig von der erteilten Baugenehmigung eine weitere Erhöhung der Betriebsgeräusche deshalb nicht zu und wirken insoweit als Grenze des Bestandsschutzanspruchs der Sonnländer GmbH – sh. Abbildung 1.

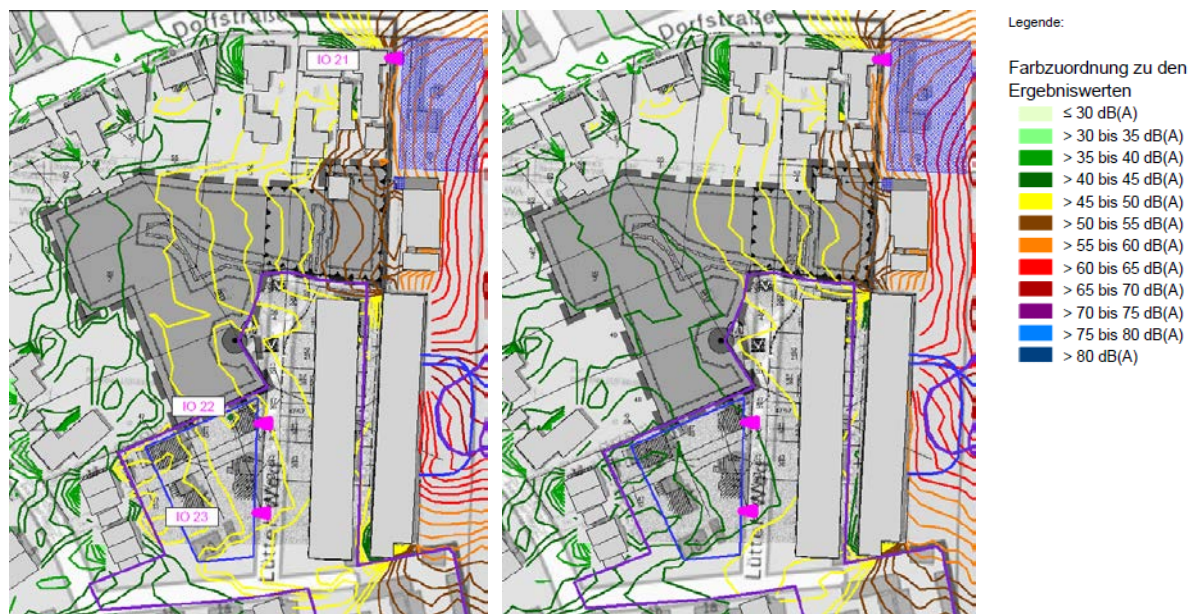


Abb. 1: Rasterlärmkarte Gewerbe tags / nachts, Berechnungshöhen 5 m

¹ Schalltechnische Stellungnahme für den B-Plan Nr. 18 in Lichtenhagen, Lärmschutz Seeburg 01/2022

² Schalltechnische Stellungnahme für den B-Plan Nr. 18 in Lichtenhagen, Lärmschutz Seeburg 01/2022

Bei der Ermittlung erforderlicher Schutzmaßnahmen bildete deshalb das bestehende Betriebsregime der Sonnländer GmbH die Beurteilungsgrundlage.

Zur Minderung der nächtlichen Geräuschimmissionen im Änderungsbereich sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Passive Maßnahmen kommen nur nachrangig in Betracht, weil der Immissionsrichtwert nach der TA Lärm jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden muss.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) an der Westgrenze des Gewerbebetriebes, in bestmöglicher Nähe zu den maßgeblichen Schallquellen (Betriebsparkplatz, Produktionshalle, Lkw-Verkehr) in 2 räumlich unterschiedlichen Varianten geprüft³. Da bzgl. der erforderlichen Grundstücksbenutzung das erforderliche Einverständnis mit dem Eigentümer nicht hergestellt werden konnte, wurde eine dritte LSW-Variante geprüft², die letztlich auch Grundlage des Lärmschutzkonzeptes dieser B-Planänderung wurde.

LSW V3: durchgehende, 60 m lange, 6 m hohe LSW im Abstand von 3 m von der östlichen Grenze der Flst. 57/36, 57/37.

Die Berechnungsergebnisse für diese 'Variante 3' ergeben, dass im Tagzeitraum die Beurteilungspegel bei einer Immissionsort-Höhe von 2 m und von 5 m den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete jeweils um 5 bis 15 dB(A) unterschreiten.

Im Nachtzeitraum werden im Erdgeschossbereich (Immissionsort-Höhe 2 m) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weitestgehend eingehalten – sh. Abbildung 2, links. Es verbleiben Überschreitungen von < 2 dB(A) im östl. Teil des WA 4 und auf Teilflächen des WA 5 bzw. von < 1 dB(A) im südl. Teil des WA 5. Die Lärmschutzwand bewirkt dabei auch für den Erdgeschossbereich der Bestandsbebauung im Baugebiet WA 2 des Ursprungsplans (Lütter Weg 11, 14) eine Pegelminderung auf bzw. unterhalb des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A). Für Immissionsort-Höhen von 5 m (Bereich des 1. OG) verbleibt im Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand in den Baugebieten WA 4 und WA 5 eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von < 1 dB(A) am Westrand des WA 4 bis < 5 dB(A) am Ostrand des WA 4. Im OG-Bereich des WA 5 wird der Immissionsrichtwert noch um < 2 bis < 4 dB(A) überschritten – sh. Abbildung 2, rechts. Unmittelbar angrenzend an die Lärmschutzwand wurden im EG-Bereich Beurteilungspegel unterhalb des Immissionsrichtwertes für Wohngebiete berechnet. Für den OG-Bereich wurden hier jedoch im Nachtzeitraum Pegel bis ca. 47 dB(A) prognostiziert



Abb. 2: Rasterlärmmappe Gewerbe nachts mit LSW Var. 3 (h=6 m, l=60 m), Berechnungshöhen 2 m / 5 m

D.h., dass auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand eine unmittelbar angrenzende Wohngebietsausweisung nicht empfehlenswert ist. Denn insbesondere vor den Fenstern im 1. Obergeschoss (Berechnungshöhe 5 m) wäre der Immissionsrichtwert (nachts) für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) auch mit dieser Lärmschutzwand noch überschritten; es wären also weitergehende passive Schallschutzvorkehrungen an den östlichen Gebäudeseiten erforderlich, die der Gewerbeanlage als Lärmquelle zugewandt sind.

³ B-Plan Nr. 18 Lichtenhagen - Untersuchung zu Lärmschutzwänden, Lärmschutz Seeburg 03/2022

Festsetzungen/Maßnahmen:

Die an die gewerbliche Lärmquelle und die Lärmschutzwand unmittelbar angrenzende Fläche wird deshalb als Mischgebiet festgesetzt. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung als Mischgebiet ist die Zulassung eines lärmverträglicheren Nutzungsgefüges verbunden (vgl. § 5 (1) BauNVO, TF 1.2), das im Vergleich zu Allgemeinen Wohngebieten einen um 5 dB(A) verminderten Schutzanspruch hat. Die implizite Festsetzung dieses verminderten Schutzanspruchs berücksichtigt dabei auch die Rücksichtnahmeerfordernisse auf Bestandsschutzansprüche des benachbarten Gewerbebetriebes, die faktisch allerdings begrenzt sind (s.o., S. 7 u.). Das Mischgebiet bildet weiterhin einen Puffer zu den westlich davon festgesetzten WA-Gebieten und deren erhöhten Schutzanspruch gegen Gewerbelärm.

Da der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete für den Tagzeitraum im gesamten Plangebiet eingehalten ist und die für den Nachtzeitraum prognostizierten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes durch die Lärmschutzwand (außerhalb MI 3) bis auf 0 - 2 dB(A) (Berechnungshöhe 2 m) gemindert werden können, sind im Wohnaußenbereich gesunde Wohnbedingungen hinreichend gewährleistet. Die Errichtung einer Lärmschutzwand mit den in der Schallimmissionsprognose unterstellten Schalldämmeigenschaften wird dazu verbindlich festgesetzt (TF 4.1) und die schutzbedürftige Wohnnutzung nur unter dieser aufschiebenden Bedingung zugelassen (TF 4.2). Die Errichtung der Lärmschutzwand stellt mithin eine Vollzuvoraussetzung für den B-Plan dar. Sie wird deshalb durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die im Nachtzeitraum auf Teilflächen der Baugebiete WA 4, WA 5 im Wohnaußenbereich verbleibende Überschreitung des Immissionsrichtwertes um max. 2 dB(A) stellt keine Gesundheitsgefahr oder eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens dar. Denn nach aktueller Rechtsprechung sind gesunde Wohnverhältnisse im Nachtzeitraum bei der Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete (45 dB(A)) gegeben. Dies ist hier der Fall. Eine Nutzung des Wohnaußenbereiches im Nachtzeitraum liegt zudem außerhalb des Regelfalles. Als Ergebnis der planerischen Abwägung wird den künftigen Bewohnern im Bereich der verbleibenden Richtwert-Überschreitungen diese Überschreitung im Wohnaußenbereich deshalb mit Verweis auf die gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber dem Gewerbebetrieb zugemutet. Hinsichtlich des Schutzes des Wohnaußenbereichs bedarf die Zulassung der Wohnnutzung deshalb keiner ergänzenden Festsetzung über Immissionsschutz bedingte Nutzungsbeschränkungen.

Anders ist dies für die Wohnräume zu bewerten, die mit dieser B-Planänderung zugelassen werden. Nach der TA Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren für Gebäude die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum am ‚maßgeblichen Immissionsort‘ nachzuweisen. Dieser liegt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Wegen der trotz Lärmschutzwand verbleibenden prognostizierten Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Erdgeschossbereich um bis zu 2 dB(A) und im Bereich des 1. Obergeschosses um < 1 bis < 5 dB(A) ist es erforderlich, Wohn- und Schlafräume (vgl. DIN 4109-1, Pkt. 3.16) an der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Denn hier darf gem. DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden. Unter Berücksichtigung dieser schallabgewandten Orientierung der schutzbedürftigen Räume (vgl. TF 4.3) können für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5 die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und insoweit hinreichend gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Als zusätzliche Schutzvorkehrung gegen schädliche Lärmeinwirkungen wirkt dabei die unter Pkt. 4.1. ausgeführte bauliche Nutzung im Baugebiet MI 3.

Verkehrslärm:

Die Verkehrslärmauswirkungen der Dorfstraße / Kreisstraße 10 auf das Plangebiet wurden auf der Grundlage vorliegender Verkehrsmengeneninformationen der angrenzenden Straßen ermittelt. Nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19) wurden dazu die Beurteilungspegel für den Tag- und den Nachtzeitraum unter der Bedingung der freien Schallausbreitung (ohne Abschirmwirkung der Bestandsbebauung an der Dorfstraße) berechnet und mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

Im Tagzeitraum wird der schalltechnischen Orientierungswert für Wohngebiete (55 dB(A)) im gesamten Plangebiet überwiegend eingehalten bzw. unterschritten. Nur an der nördlichsten Spitze der Baugebietes WA 4 wurde ein Beurteilungspegel von 56 dB(A) berechnet. In der Nacht wurden für das Plangebiet Beurteilungspegel von 43 bis 48 dB(A) berechnet. D.h. in der Nordhälfte des Plangebietes wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) um bis zu 3 dB überschritten. In der südlichen Hälfte des Plangebietes wird der Orientierungswert um bis zu 2 dB unterschritten.

Insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Für eine Bewertung der ermittelten Orientierungswert-Überschreitung werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als

Zumutbarkeitsgrenze herangezogen (59/49 dB(A) (tags/nachts)), die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Straßen als Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung definiert sind. Nach aktueller Rechtsprechung sind gesunde Wohnverhältnisse im Nachtzeitraum bei der Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete gegeben. Beides ist hier der Fall.

Festsetzungen/Maßnahmen:

Als aktive Lärmschutzmaßnahme kommt für die K10 (Dorfstraße/Lichtenhäger Chaussee) eine Verminderung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h in Betracht. Dadurch können der Emissionspegel um 3,3 dB(A) reduziert und die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Dieser Maßnahmeansatz liegt jedoch außerhalb des Wirkungsbereichs der Gemeinde und der Festsetzungsermächtigung im Rahmen der Bauleitplanung und kann deshalb in dieser B-Planänderung keine Berücksichtigung finden.

Die Prüfung von Abschirmwirkungen durch Bebauungen oder die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) zeigt, dass das Gebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 sich in 2. Reihe hinter der Bebauung an der Dorfstraße befindet. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Jedoch bewirkt bereits die bestehende Bebauung einer Abschirmung des Verkehrslärms, der unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung berechnet wurde (s.o.). Die weitestgehend geschlossene Aufeinanderfolge von Gebäudefassaden, Garagen und Einfriedungsmauern entlang der Dorfstraße, die in Höhe des Plangebietes auf einen Abstand von 9,0 bis 10,6 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn der Dorfstraße zurückgesetzt sind, entfalten für das Plangebiet bei Immissionsorthöhen bis ca. 4,5 m die Abschirmwirkung einer ca. 3 m hohen Lärmschutzwand. Diese wurde nach RLS 90, Pkt. 4.4.2.1.3.2 ermittelt; sie beträgt am Nordrand des Baugebietes $WA_4 \geq 4,8$ dB(A) bei einer Immissionsort-Höhe von 4,5 m. Bezüglich des auf den Planänderungsbereich einwirkenden Verkehrslärms ist eine Einhaltung/Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 / 45 dB(A)) im Tag- und im Nachtzeitraum deshalb ohne zusätzliche Schutzvorkehrungen gewährleistet.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Die Baugrundstücke des Änderungsbereichs (WA 3) werden verkehrlich durch den Lütten Weg erschlossen. Der Weg ist als Wohnweg ausgebaut und für eine gemischte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kfz vorgesehen. Der Lütten Weg mündet im Bereich des Baugebietes WA 3 in eine Wendeanlage, die den Anforderungen eines 3-achsigen Müllfahrzeuges als Bemessungsfahrzeug genügt (vgl. RAST 06, Bild 57, 59). Ein Fußweg führt in nördliche Richtung weiter bis zum Anschluss an die Dorfstraße / Lichtenhäger Chaussee.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes WA3, das mit dieser Planänderung neu zugelassen wird, ist somit ausreichend gesichert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von den max. 10 Einfamilien-Wohnhäusern des WA 3 kann auch von den Verkehrsanlagen des Evershäger Wegs und dem vorderen Abschnitt des Lütten Wegs bewältigt werden und stößt hier an keine Leistungsfähigkeitsgrenze.

Die Baugrundstücke des Baugebietes WA 3 schließen mit Grundstückszufahrten an die bestehende öffentliche Verkehrsanlage an. Zur Gewährleistung der Erschlossenheitsvoraussetzungen für rückwärtige Flächen des Baugebietes wird in der Planzeichnung eine Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung einer Gemeinschaftszufahrt und wird unter Berücksichtigung des Abstandes von mehr als 50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche gleichzeitig auch den Anforderungen für Feuerwehrezufahrten gerecht.

5.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Plangebietes werden über zusätzlich herzustellende Grundstücksanschlüsse an die bestehenden öffentlichen Schmutzwasser-/Trinkwasserleitungen im Lütten Weg gewährleistet.

Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH als zukünftigem Betreiber der Anlagen abzustimmen.

Ein öffentliches Niederschlagswassernetz ist im Bereich des Bebauungsplangebietes zzt. nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Eine Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist jedoch nur bedingt möglich. Im Ergebnis einer Baugrunderkundung⁴ wurden die anstehenden Böden für eine technische Versickerung von Oberflächenwasser/Niederschlagswasser zwar als überwiegend noch geeignet beurteilt. Folgende Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte wurden festgestellt:

- Oberboden, Feinsand schluffig-stark schluffig: $k = 5 \times 10^{-7} \dots 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$
- Geschiebemergel: $k \leq 1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$

Bei Extremniederschlagsereignissen bzw. in langanhaltenden Niederschlagsperioden ist jedoch eine temporäre Ausbildung von Stauwasser über den teilweise stark schluffigen Sanden nicht ausgeschlossen. Für die Planung von Versickerungsanlagen wurde zur Berücksichtigung von Extremniederschlagsereignissen deshalb ein Notüberlauf mit Anschluss an eine entsprechende Vorflut / öff. Entwässerungssystem empfohlen. Deshalb soll der vorhandene Straßenentwässerungskanal zukünftig auch zur Entwässerung der Grundstücke im Planänderungsbereich genutzt werden. Als Voraussetzung dafür ist der bestehende RW-Kanal in das Eigentum des WWAV zu übertragen. Aufgrund der Dimensionierung des Kanals (DN 250) und der Vorflutsituation, die nur eine gedrosselte Einleitmenge zulässt, werden für die anzuschließenden Grundstücke Einleitbegrenzungen bei der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Zur Gewährleistung einer gesicherten Niederschlagswasserableitung wurden entsprechend einer Vorbemessung⁵ im B-Plan deshalb Rückhaltevolumina von mind. 4,9 m³ je Baugrundstück festgesetzt, die in individueller Verantwortung der Grundstückseigentümer dauerhaft vorzuhalten sind (TF 5.1). Bei der Planung der öffentlichen Erschließungsanlagen werden für die Regenwasserableitung darüber hinaus Stauraumkanäle im öffentlichen Raum vorgesehen, um die erforderliche Drosselmenge für die Einleitung in die Vorflut einzuhalten (nachfolgende Erschließungsplanung).

⁴ Baugrundbeurteilung v. 26.07.2021, IB.M GEOTECHNIK, Dipl.-Ing. Dirk Fürbötter

⁵ Vorbemessung Regenwasserableitung v. 25.02.2022, IPlan Nord GmbH, Dipl.-Ing. Jörn Meyer

Energie:

Die Gas- und Eit-Versorgung soll über das Netz der örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet werden (E.DIS Netz GmbH, SWR AG). Dazu sind nach Anmeldung des Leistungsbedarfs entsprechende Hausanschlüsse herzustellen. Anlagen der Gas- und Eit-Versorgung sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig. Verteilerschränke können im Randbereich der Verkehrsflächen untergebracht werden.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Müllentsorgung erfolgt über den Lütten Weg als öff. Straße; private Flächen werden unter Beachtung berufsgenossenschaftlicher Vorschriften zur Unfallverhütung nicht befahren. Zur Gewährleistung einer geordneten Müllentsorgung wird an der Westseite der öffentlichen Verkehrsfläche des Lütten Weges eine Müll-Bereitstellungsfläche festgesetzt. Sie steht den Baugrundstücken, die nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, zur temporären Benutzung am Abholtag zur Verfügung.

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

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch erschlossen. Im Zuge der Plangebietserschließung ist eine Erweiterung des örtlichen TK-Netzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

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

Für besondere grünordnerische Regelungen besteht im Plangebiet kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Dorfes.

Die gesetzlich geschützte Eiche auf Flst. 48 wird nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich aufgrund von § 18 NatSchAG M-V als zu erhaltender Einzelbaum in den B-Plan übernommen (vgl. Planzeichnung). Das Schutzerfordernis wird mit der Textfestsetzung Nr. 3.1 unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen gem. DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ und ZTV-Baumpflege 2017 ‚Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege‘ konkretisiert.

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit von B-Plänen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.

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

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG. Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

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

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine Artenschutzfachbeitrag (AFB) auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse erstellt (GRÜNSPEKTRUM® – Landschaftsökologie, 06/2021).

Die gutachterlich empfohlene Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen streng oder besonders geschützten Tierarten wurden wie folgt im B-Plan berücksichtigt:

V1: Erhalt Bäume und Gebüsche/Hecken – Erhaltung einer älteren Eiche, die wegen ihrer Ausprägung ein Potenzial als potentielles Fledermaus-Sommerquartier und Nistplatz für Vögel aufweist (s.o., Schutz gem. § 18 NatSchAG). Für sonstige Gebüsche und Bäume erfolgte keine Schutzfestsetzung, weil keine besonderen Merkmale festgestellt wurden, die auf hier relevante wiederkehrend genutzte Nistplätze von Vögeln hindeuten. Bezüglich der potenziell als Nistplatz geeigneten sonstigen Gehölze ist ein allgemeiner Nestschutz (vgl. § 44 (1) Nr. BNatSchG) unabhängig vom B-Plan aufgrund von § 39 BNatSchG geregelt und eine Schutz-/Vermeidungsfestsetzung im B-Plan deshalb entbehrlich.

V 2: Brutvögel und Bauzeitenbeschränkung: Die empfohlene Bauzeitbeschränkung für Baufeldfreimachungsarbeiten einschl. Abtrag der Bodenvegetation ist deckungsgleich mit der gesetzlichen Bauzeitbeschränkung des § 39 und bedarf deshalb keiner Festsetzung im B-Plan. Die empfohlene Bauzeitbeschränkung für Abbrucharbeiten ist aufgrund der im Herbst 2021 erfolgten Abbruchmaßnahme gegenstandslos geworden und bedarf deshalb keiner B-Plan-Regelung.

V 3: Vermeidung des Verlusts von geschützten Brutvogel-Niststätten in/an Gebäuden: Die empfohlene Nachkontrolle von Gebäudestrukturen ist aufgrund der vollzogenen Abbruchmaßnahme ebenfalls gegenstandslos geworden.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Mischgebiet (MI 3)	1.585
2.	Allgemeine Wohngebiete (WA 4, WA 5)	5.866
3.	Verkehrsflächen (öffentlich)	84
4.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches	7.535

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich zufällige archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu

benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Gebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Baumpflanzungen im Abstand von weniger als 1,5 m zu Leitungstrassen sind seitens des Wasserver-/ -entsorgungsunternehmens nicht zustimmungsfähig. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

9. Örtliche Bauvorschriften

Über die Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung hinaus (vgl. Pkt. 4.1) werden in die Änderungsatzung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften über die Vorgartennutzung und zur Höhe der Einfriedungen am öffentlichen Raum aufgenommen. Die Bauvorschriften dienen dem Zweck, einer harmonischen Ortsbildentwicklung entlang des öffentlichen Raums Rechnung zu tragen. Bzgl. der festgesetzten Höhe von Einfriedungen wird darauf hingewiesen, dass hier nur gestalterische Regelungsabsichten verfolgt wurden und diese auch Angemessenheitskriterien bzgl. der priv. Abwehr von Diebstahl/Einbruch etc. (Versicherungsanforderungen) berücksichtigen. Nach den Erfordernissen der Erschließungsplanung können sich aus den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) weitergehende Höhenbeschränkungen auf 0,8 m für Teilabschnitte von Einfriedungen ergeben.