

## Information zum Bebauungsplan Nr. 18 Wohngebiet und Grünanlage östlich vom Evershäger Weg in Lichtenhagen (Ursprungsplan); hier: festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Park

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 12.01.2023 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Kenntnisnahme)	02.02.2023	Ö

### Sachverhalt

An den Ausschussvorsitzenden wurde die Bitte um eine Auskunft über die im Bebauungsplan Nr. 18 ausgewiesene öffentliche Grünfläche (Anlage 1) herangetragen.

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat mit dem Bebauungsplan festgelegt, dass auf dem gesamten Flurstück 47/62, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen (privater Eigentümer) nach Aufgabe und Rückbau des bestehenden Garagenkomplexes bzw. Entsiegelung der Gesamtfläche eine zukünftige Nachnutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park vorgesehen ist. Gemäß Festsetzung 7.1 im Text Teil B sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park auf 20% der Fläche mindestens 120 Sträucher der Pflanzenliste in Gruppen anzupflanzen. Fußwege innerhalb der Grünflächen sind zulässig.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist unter 6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft dazu erläutert, dass es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatschG kommt, da die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt, sondern nach dem Rückbau eher aufgewertet werden (Anlage 2).

Ein Rückbau des Garagenkomplexes sowie der dazugehörenden Verkehrsflächen führt zu einer Entsiegelung von ca. 3.356m<sup>2</sup>. Festlegungen zu welchem Zeitpunkt die Flächenentsiegelung und Neuanlegung der Grünfläche vorzunehmen sind, bestehen nicht.

### Finanzielle Auswirkungen

Keine.

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>	<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
--------------------------------------	--	--------

Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000
<b>b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:</b>			
		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

### Anlage/n

1	Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 18 (öffentlich)
2	Anlage 2 Begründung B-Plan Nr. 18 (öffentlich)

# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 18 FÜR DAS WOHNBEIET UND DIE GRÜNLANDE ÖSTLICH VOM EVERSHÄGER WEG IN LICHTENHAGEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Flur 1 der Gemarkung Lichtenhagen

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 07.04.2004  
Vermessungsbüro Brekenfelder  
Rosa-Luxemburg-Str. 25-26, 18056 Rostock, Tel. 0381/377 99 11

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächezahl	Anzahl der Vollgeschosse	Max. bew. Fläche	Hausform	Dachform
1	WA	0,4	I	o	△	SD
2	WA	0,4	I	a	-	SD

Festsetzungen je Baugebiet:



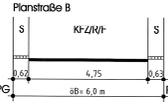
Flur 1 Gemarkung Lichtenhagen

Höhe der Hansestadt Rostock

Flurortsgrenze gegenüber der Gemarkung Großefisch

## STRASSENQUERSCHNITTE

Empfänger, M: 1: 100, Maße in m



KFZ = Kraftfahrzeuge, R = Radfahrer, F = Fußgänger, S = Sicherheitsabstand, PG = Privatgrund, OB = Öffentlicher Bereich

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Beibehaltung von Baurechten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnerverordnung 1992 - PlanZV) vom 18. Dezember 1992 (BGBl. I S. 55).

**I. FESTSETZUNGEN**

**AKH DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 – 11 BauNVO)

1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

**MAZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 10 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

1 Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmaß, z.B. 1

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

△ zur Einzeilhäuser zulässig

SD Satteldach

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

offentlicher Parkfläche

verkehrsbenutzter Bereich

**FÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTBEHRUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentwertung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

**GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünanlagen

**Zweckbestimmung:**

Parkanlage

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASZNAHMEN UND FÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

mit Geh-, Fahr- und Leitungszeichen zu behaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Flurstück

**II. DARSTELLUNG ODER NORMCHARAKTER**

2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2

29 Bemessung (z.B. 20,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

künftig erfindende hochbauliche Anlage

Schwellenführung

**III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAMMEN**

HAUPTVERSORGUNGSD- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

oberirdisch

unterirdisch

Abwasserpumpwerk

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

**I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

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

1.1 in Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen nicht zulässig.

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

2.1 in den abweichenden Bauweisen ist eine Hausgruppe als Verkettung von Eigenheimen und Laagen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

3. Nebenanlagen, Garagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Die in dem Baugebiet festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesem Baugebiet durch die Anrechnung von 50 % der Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Vorgärten nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Einfahrten von Müllabfuhrstellen. Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenannähernden, meist parallelen Baufläche (Trauf- oder Gebäudefassade) der Einzeilhäuser. An Eckgrundstücken befindet sich der Vorgarten an der Trauf- oder Gebäudefassade.

4. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Für jede Wohnung ist mindestens eine Privat-Offenplatzfläche auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.

4.2 Die verkehrsbenutzten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

5. Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Leitungsrechte umfassen für die Ver- und Entsorgungsbetriebe (z.B. Telekom, Gas, Wasser, Fernwärme, Energieversorgungsunternehmen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Bauplanungen an den Leitungen sind unzulässig.

6. Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB

6.1 Für das Baugebiet 2 ist ein Baukörper mit einer abweichenden Bauweise in einer Länge von 100 m vorzuziehen. Dabei ist zu beachten, dass die Fassade der Garage das Hausdach besitzt eine Höhe von 5 m aufweist. Die Grundstücke sind in Fischrichtung von Grenze zu Grenze lückenlos zu bebauen.

6.2 Schlafräume und Kinderzimmer in Gebäuden innerhalb des Baugebietes 2 sind auf den Westseiten der Gebäude anzuordnen.

6.3 Gebäudedächer und Dachflächen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der Nord-, Ost- und Südseite der Gebäude innerhalb des Baugebietes 2 sind mit nachfolgenden resultierenden Schalldämm-Maßen zu realisieren:

Offtassade:  $R_{w,ext} = 35$  dB

Nebenfassade:  $R_{w,ext} = 30$  dB

Büdfassade:  $R_{w,ext} = 30$  dB

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf den Nord- und Südseiten der Gebäude, die über keine Lüftungsmöglichkeiten zur Westseite verfügen, ist eine schalldämmende Lüftung vorzuziehen.

6.4 Gebäudedächer und Dachflächen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der Ostseite der Gebäude innerhalb des Baugebietes 1 sind mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von  $R_{w,ext} = 30$  dB zu realisieren.

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

7.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park sind auf 20 % der Fläche mindestens 120 Sträucher der Planzeile in Gruppen anzupflanzen. Fußwege innerhalb der Grünflächen sind zulässig.

7.2 An der öffentlichen Parkfläche und auf der Wendefläche an der Planstraße A sind auf den vorgegebenen Standorten Bäume gemäß Planzeile zu pflanzen.

7.3 Innerhalb der Baufeldchen 1 und 2 sind je Einzehausgrundstück ein Baum und 5 Sträucher gemäß Planzeile zu pflanzen. Die Bäume sind im Abstand von 1,50 m zu pflanzen.

7.4 Auf der mit einem Anpflanzgebiet gekennzeichneten Fläche an der Hansestraße A sind Sträucher gemäß Planzeile mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen.

7.5 Planzeile

Baumart: Gemeine Birne, Holz-Apfel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Vogel-Kirsche, Winter-Linde

Sträucherart: Flecht-, Gemeiner Schneeball, Hasel, Hunds-Rose, Pfaffenkätzchen, Rostorn, Schlehe, Weißdorn, Weim-Rose

Mindestqualität: Bäume: 3x verpflanzte Hochstämmle mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60 cm

Die Bauplanungen auf öffentlichen Flächen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

8. Höhenangaben: § 9 Abs. 2 BauGB

8.1 Für die eingeschossigen Einzeilhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festzusetzen. Bezugsmäßig für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstücks bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe ist die Abstand der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Traufhöhe. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser Abstand darf maximal 0,5 m betragen. Traufhöhe ist die Höhe der Firsthöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schiefen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.

8.2 Die vorhandenen Gebäuden dürfen sowohl in öffentlichen, als auch in den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/− 0,5 m verändert werden.

II. Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 LBAuG M-V

a) In den Baufeldern mit der Festsetzung SD sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 30° anzuordnen. 20° zulässig, Krüppeldachformen sind als Sonderform des Satteldaches und sind im Baugebiet 1 zulässig.

b) Einfriedungen zum Straßennraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzen von Sträuchern oder Hecken zulässig. Die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

c) Beschaltungen von Gebäuden sind aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betonbacksteinen herzustellen.

d) Dachaufbauten dürfen eine maximale Einneigung von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Außenneigungen darf nicht größer sein als 50% der gesamten Traufhöhe des Hauses.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 20.09.2000 und vom 18.12.2003. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 07.10.2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTER“ veröffentlicht worden.

Flurortsgrenze Lichtenhagen, 06.08.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. H. Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.08.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.01.2004 durchgeführt worden. H. Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.08.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. H. Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.08.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 22.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. H. Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.08.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2004 bis zum 21.06.2004 während der Plan- und Öffentlichkeitsphase nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Ausstellungsphase schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.05.2004 im Amtsblatt „DER LANDBOTER“ bekanntgemacht worden.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.08.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschimpft. Hinsichtlich der leichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden. (Siegen) obV

Rostock, 09.11.2004 H. Harbrecht Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. H. Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.08.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.09.2004 gebilligt. H. Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.08.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert. H. Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.08.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

11. Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.06.2006 im Amtsblatt „DER LANDBOTER“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlassung von Entscheidungserzwingungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 18.08.2006 in Kraft getreten. H. Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, 19.06.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

## ÜBERSICHT ZUR LAGE DES GEKENNZEICHNETEN PLANENTWURFSBEREICHES

M 1: 10.000

Elmenhorst/Lichtenhagen, 19.06.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

**ELMENHORST/LICHTENHAGEN**  
Gemeinde des Amtes Warnow West  
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 18**  
Wohngebiet und Grünanlage  
östlich vom Evershäger Weg in Lichtenhagen  
(ehemals „Saulstädter“ und „Garagenkomplex“)

Elmenhorst/Lichtenhagen, 19.06.2006 H. Harbrecht Bürgermeister



# ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow-West  
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 18

Wohngebiet und Grünanlage  
östlich vom Evershäger Weg in Lichtenhagen  
(ehemals „Bauhütte“ und Garagenkomplex)

### BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss vom: 30. 09. 2004  
In Kraft seit: 13. 06. 2006



*Harbrecht*  
Harbrecht  
Bürgermeister

## **INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächenermittlung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Grünordnung
7. Straßenverkehrsflächen, Stellplätze
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz/Luftqualität
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Kosten

### **Anlagen:**

1. Flugbild aus 300 m Höhe
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
3. Übersicht zu den Flurstücken
4. Beteiligte am Bebauungsplan

## 1. Ziel und Zweck der Planung:

Für die zu überplanende Fläche besteht Planungsbedarf. Die bestehende Bausubstanz wird nur noch teilweise genutzt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat in ihrer Sitzung am 20. 09. 2000 beschlossen, für das Gebiet östlich vom Evershäger Weg in Lichtenhagen, Teilfläche der Flur 1 Gemarkung Lichtenhagen, den Bebauungsplan Nr. 18 mit der Bezeichnung „Wohnanlage östlich vom Evershäger Weg“ aufzustellen.

Die Planungsziele lauten:

- verbindliche Bauleitplanung zu einer Teilfläche des W6-Gebietes des Flächennutzungsplanes
- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Nutzung von Splitterflächen zur Abrundung der vorhandenen Bebauung
- Entwicklung von Wohnbauflächen für den Gemeindebedarf
- Erschließung durch eine Stichstraße vom Evershäger Weg
- Grünausgleich im Plangeltungsbereich
- Beachtung der Zuwegung zu angrenzenden Flächen

Die Arbeit am Bebauungsplan wurde unterbrochen.

Am 18. 12. 2003 hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Arbeit am Bebauungsplan fortzusetzen und die Planungsziele wie folgt zu ergänzen:

- Errichtung von eingeschossigen Eigenheimen auf Grundstücken in einer Größe von mindestens 600 m<sup>2</sup> pro Haus (keine Doppelhäuser),
- Einbeziehung der Flächen des Garagenkomplexes (Flurstück 47/8) Entwicklung einer Grünfläche,
- Beachtung einer späteren Verkehrsanbindung zur Dorfstraße (Territorium der Hansestadt Rostock).

Im Plangeltungsbereich sollen die vorhandenen Betriebsgebäude und Garagen entfernt werden. Es können Einfamilien-Eigenheime für den Eigenbedarf der Gemeinde neu errichtet werden.

Die Ausnutzung von Innenbereichen hat Vorrang gegenüber extensiven Wohnbaustandorten.

Eine Schwächung des Oberzentrums Rostock ist nicht beabsichtigt.

Negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur des Ortes ergeben sich nicht.

## 2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplans ist der § 10 des Baugesetzbuches sowie der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Sowohl der wirksame Flächennutzungsplan vom 19. 01. 2000 wie auch der Entwurf zur FNP-Neufassung zeigt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche W 6 dargestellt.

Die Grünfläche des Bebauungsplanes anstelle des Garagenkomplexes ist wegen der Kleinteiligkeit (rund 0,3 ha) im FNP nicht gesondert dargestellt.

### 3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 47/8 (Garagenkomplex), 47/9, 47/12, 47/14, 47/15, 47/17, 56/1, 57/7, 57/8, 57/15, 57/16 und eine Teilfläche 45/1 (Evershäger Weg) der Flur 1 Gemarkung Lichtenhagen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind gegenwärtig Eigentum der Gemeinde, des Bundes und des Investors, der Sonnenberg GmbH. Es ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen öffentlichen Flächen an die Gemeinde übertragen werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die betroffenen Flächen umfangreich bebaut sind und bei den Garagen mit Entschädigungsansprüchen zu rechnen ist. Insbesondere die Garagen, die sich teilweise auf den Flächen der Gemeinde und der Hansestadt Rostock befinden sind zu beachten. Die Pachtverträge der Gemeinde mit den Garagenbenutzern sind unbefristet abgeschlossen und müssen ggf. gekündigt werden. Ähnliches ist bei den Flächen, die im Bundesvermögen stehen zu berücksichtigen.

Das Flurstück 47/7 (ca. 3 m breit, 37 m lang) befindet sich nicht im Plangeltungsbereich, es dient weiterhin als Zufahrt zum südlich angrenzenden Flurstück 47/1.

Vorhandene ungenutzte Betriebsgebäude der ehemaligen PGH „Bauhütte“, Nebengebäude, Schuppen, Garagen u.a. werden entfernt, dabei sind zahlreich vorhandene Grundstücksleitungen zu beachten.

An zwei angrenzenden Seiten (Nord und Süd) befindet sich Wohnbebauung bzw. Hausgärten, die dritte Seite (Ost) ist Territorium der Hansestadt Rostock.  
Die angrenzenden Wohngebäude sind eingeschossig, die Steildächer in Form von symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdächer sind ausnahmslos ausgebaut.

Über den Garagenkomplex verläuft eine 110 kV-Freileitung.

Im Gebiet befinden sich Niederdruckgasleitungen (Planstraße A und Grünfläche) und ein Abwasserpumpwerk des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes Rostock.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.  
Im Gebiet befindet sich ein ehemaliger Schornstein, der zu funktechnischen Zwecken durch Vodafone genutzt wird.

Es sind nur wenige erhaltenswerte Bäume (Eschen) vorhanden.

Archäologische Funde sind nicht bekannt, jedoch sind Funde hier möglich, daher wird auf das Verfahren, falls Funde auftreten, hingewiesen (Hinweis A).

Im Flächennutzungsplan (Entwurf vom 31. 03. 2004) der Hansestadt Rostock ist die östlich angrenzende Fläche als Gewerbegebiet (GE 4.1) ausgewiesen. Ein Bebauungsplan mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung besteht für das Gewerbegebiet nicht. Das Gewerbegebiet wird von der Elmenhorster Fruchtsaft GmbH genutzt. Lärmquellen sind nicht die Produktion, sondern der Betriebsverkehr, insbesondere die Kälteanlagen der Lastzüge. So ist von den allgemein zulässigen Nutzungen und Immissionen/Emissionen auszugehen. Im Erläuterungsbericht zum FNP-Entwurf sind keine näheren Angaben gemacht. Im Gewerbegebiet befindet sich auch eine Mosterei, von der zur Mostsaison bei entsprechenden Wetterlagen auch spürbare Geruchsbelästigungen ausgehen können.

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

Die neuen Baugebiete werden durch Erschließungsstraßen erschlossen. Sie gliedern den Plangeltungsbereich in 2 Baugebiete für den Wohnungsneubau.

Die beiden Baugebiete sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt und die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1.1). Damit wird der „Störgrad“ gering gehalten.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind hier nicht zulässig, weil solche Nutzungen an anderen Standorten im Gemeindegebiet vorhanden oder ausbaufähig sind und hier kein nachweisbarer Bedarf besteht.

Zur Erreichung der gemeindlichen Ziele sind

- die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt,
- die überbaubaren Grundstücksteile durch Baugrenzen abgegrenzt, Garagen, Carports und Abstellräume sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig,
- Höchstmaße für Trauf- und Firsthöhe festgesetzt (4,0 bzw. 11,0 m) für eingeschossige Wohngebäude.

Im Baugebiet 1 sind „Einzelhäuser“ mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise festgesetzt.

Im Baugebiet 2 sind „Hausgruppen“ mit einem Vollgeschoss in abweichender Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen im Baugebiet 2 sind so erforderlich, um den Lärmschutz für die Wohnräume und die Freiflächen der Eigenheime zu gewährleisten.

Durch die wechselseitige Anordnung von Wohngebäuden (Doppelhäuser) und Garagen bzw. Carports mit undurchlässigen Rückwänden kann der Lärmschutz – der vom benachbarten Gewerbegebiet ausgehen kann – gewährleistet werden.

### 5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

Die Stellung der Baukörper wird sich nach den Straßenachsen orientieren.

Für das Baugebiet Nr. 2 sind Firstrichtungen festgesetzt, damit die Lärmschutzforderungen erfüllt werden können. Die Giebel sollten nicht nach Osten gerichtet sein, weil dadurch die Giebelfenster dem Lärm aus dem benachbarten Gewerbegebiet ausgesetzt sein können.

Es sind Satteldächer mit mindestens 38 Grad Dachneigung festgesetzt, damit ordnet sich die Neubebauung gut in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein.

Es sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten. Sie beziehen sich auf Dachneigung (38 bis 52 Grad), Dachhaut (nicht glänzend), Dachaufbauten (Gauben bis 6 m Länge) und Einfriedungen mit Heckenpflanzungen. Diese Vorschriften helfen bei der Bewahrung und Weiterentwicklung der Ortstypik.

#### Flächenermittlung:

	Größe in m <sup>2</sup>		%
<i>Wohngebietsflächen:</i>			
Baufeld 1	3.088		
Baufeld 2	3.524		
<b>Bauflächen gesamt:</b>		<b>6.612</b>	<b>52,0</b>
<i>Verkehrsflächen:</i>			
Planstraße A mit Parkfläche	1.086		
Planstraße B mit Parkfläche	1.395		
<b>Straßenflächen gesamt:</b>		<b>2.481</b>	<b>19,5</b>
<b>Versorgungsfläche:</b>		<b>183</b>	<b>1,5</b>
<b>Grünfläche:</b>		<b>3.440</b>	<b>27,0</b>
<b>Geltungsbereich:</b>		<b>12.716</b>	<b>100,0</b>

## 6. Grünordnung

### 6.1 Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt im Zentrum der Ortschaft Elmenhorst-Lichtenhagen, östlich des Friedhofes.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist das Gebiet als Fremdenverkehrs-entwicklungsraum aus.

Im Plangeltungsbereich befinden sich gewerblichgenutzte Gebäude (Hallen, Werkstätten, Bürogebäude) und eine Ansammlung von Garagengebäuden mit unterschiedlich befestigten Zufahrten.

Großgehölze sind nur an der Planstraße A und am Garagenkomplex vorhanden.

Der Plangeltungsbereich liegt im Unterwarnow-Gebiet, das sich mit flachwelligen Rückzugsmoränen an das nordwestliche Hügelland anschließt. Vermoorte Niederungen ehemals salzbeeinflusster Strandseen bieten Raum für eine intensive Graslandwirtschaft. Das Gebiet ist nahezu eben.

In Anbetracht des geologischen Ausgangsmaterials kann von sandigen bzw. lehmigsandigen Böden ausgegangen werden. Daher wird der Boden als versickerungsfähig eingeschätzt. Allerdings ist das Untersuchungsgebiet weitgehend versiegelt, so dass das anfallende Niederschlagswasser nicht versickern kann.

### 6.2 Nutzungskonflikte

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 1,27 ha. Davon sind derzeit rund 1,2 ha versiegelt. Ca. 5.368 m<sup>2</sup> werden oder bleiben versiegelte Fläche, ca. 6.702 m<sup>2</sup> werden vollständig entsiegelt. Es kommt zu baulichen Veränderungen, neuen Flächenversiegelungen und einer Veränderung des Ortsbildes. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Abriss / Neubau von größtenteils zweigeschossigen Gebäuden,
- Rückbau / Verlegung von neuen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Neubau von Erschließungsstraßen, Fußwegen und Parkplätzen
- Bau von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen

Die oben beschriebenen Maßnahmen wirken sich in unterschiedlicher Art und Intensität auf Naturhaushalt und Landschaft aus. Die bisherigen Nutzungen zu Grunde gelegt, wird es aus der Sicht der Landschaftspflege zu positiven Auswirkungen kommen. Während bauliche Maßnahmen und Neuversiegelungen stets negative Auswirkungen auf die Faktoren des Naturhaushaltes haben, sind Entsigelung, Aufwertung des Ortsbildes und die Anlage von Grünflächen positiv zu bewerten. Nachfolgend werden die zu erwartenden Veränderungen im Hinblick auf die jeweiligen Faktoren des Naturhaushaltes beschrieben.

#### Landschaftsbild/Ortsbild

Das derzeitige Ortsbild im Untersuchungsgebiet ist durch die vorhandene Bebauung - zum größten Teil Hallen und Garagen - geprägt. Das gilt auch für die östlich angrenzenden Flächen. Im Süden, Westen und Norden grenzen lockerer bebaute Gebiete an. Durch die Neuschaffung der Grünflächen, Abriss sämtlicher Garagengebäude und geplante aufgelockerte, eingeschossige Bebauung werden sich Veränderungen im Ortsbild ergeben, die in der Summe eine wesentliche Verbesserung darstellen.

#### Boden/Relief

Durch Bodenabtrag, -auffüllung, -verdichtung und -versiegelung wirkt sich die vorgesehene Bebauung auf die vorhandene Bodenstruktur aus. Besonders unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens gestört und kommen bei überbauten und total versiegelten Flächen (Asphalt, Beton) zum Erliegen.

Da in diesem Fall aber zuvor großflächig entsiegelt wird und eine Neuversiegelung größtenteils nur auf bereits versiegelten Flächen entsteht, ist der Eingriff auf den Schutzfaktor Boden als minimal zu bezeichnen.

#### Wasserhaushalt

Im Plangeltungsbereich sind versiegelte, wasserundurchlässige Flächen vorhanden. Für das Grundwasser kommt es mit der Umsetzung des Bauungsplanes eher zu einer Aufwertung.

#### Arten- und Lebensräume

Die wenigen vorhandenen, ortsbildprägenden bzw. ökologisch wichtigen Großgehölze werden mit einer Ausnahme mit Erhaltungsgebot belegt. Ein Großbaum muss dem Straßenbau weichen. Gartenflächen werden neu entstehen.

### 6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Aus dem vorherigen Abschnitt kann zusammenfassend festgestellt werden, dass es mit der Umsetzung des Bauungsplanes nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG kommt, da die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt, sondern nach dem Rückbau eher aufgewertet werden. Das wird auch bei der nachfolgenden Gegenüberstellung der versiegelten Flächen vor und nach Umsetzung des Bauungsplanes deutlich.

#### Flächenübersicht:

Fläche in Planung	m <sup>2</sup>	zulässige Versiegelung m <sup>2</sup>	Versiegelung Bestand m <sup>2</sup>	Neu- versiegelung/ Entsiegelung m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2.481	(0,9) 2.233	2.500	- 267
Baufläche 1 WA	6.612	(0,4)	5.750	- 3.105
Baufläche 2 WA		(0,4)		
Versorgungsfläche	183	(0,8) 146	120	+ 26
Grünfläche	3.440	(0,1) 344	3.700	- 3.356
Gesamt:	12.716	5.368	12.070	- 6.702

#### 6.4. Maßnahmen der Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine landschafts- und ortsbildgerechte Einbindung der neuen Bebauung und die Wohnqualität innerhalb des Baugebietes sichern.

Seitens der Grünordnung gelten folgende Grundsätze als Zielsetzung:

- Schutz und Erhalt der wenigen vorhandenen Grünstrukturen,
- optimale Einbindung des Baugebietes in den vorhandenen Raum,
- Schaffung bzw. Erhaltung einer durchgrünter, ökologisch orientierten Struktur,
- Beachtung ökologischer Belange bei der Freiflächengestaltung,
- größtmöglicher Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei der Realisierung der Bebauungsplan-Inhalte,

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist auf mindestens 20 % der Gesamtfläche die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen. Die Vorgaben der Mindestanzahl von 120 Stück soll eine ausreichende Durchgrünung der Fläche sichern.

Fußwege werden für zulässig erklärt, um die Nutzung der Fläche für die Erholung zu gewährleisten.

Der Eingrünung dient die Festsetzung der Anpflanzung von mindestens einem Baum und 5 Sträucher je Einzelhausgrundstück. Der Bezug auf das Grundstück ermöglicht dabei eine einfache Kontrolle der Umsetzung.

In der Pflanzenliste ist eine Auswahl heimischer standortgerechter Bäume und Sträucher definiert. Damit soll eine an den Dorfcharakter angepasste landschaftstypische Bepflanzung gesichert werden, die heimischen Tierarten, vor allem Vögeln, als Lebensraum optimal dienen kann. In diesem Zusammenhang werden auch Mindestanforderungen an die Pflanzung definiert. Diese sollen das Anwachsen und die erfolgreiche Entwicklung der Bäume und Sträucher sichern. Neben der Pflanzqualität sind hier die frei zu haltenden Bodenflächen bei Bäumen von besonderer Bedeutung.

Vor den Pflanzarbeiten sind sämtliche neu anzulegenden Grünflächen einer sorgfältigen Bodenvorbereitung zu unterziehen, insbesondere nach der Flächenentsiegelung und dem Rückbau von Fundamenten. Baubedingte Verdichtungen sind mit einem Tiefenlockerer zu beseitigen. Empfehlenswert ist eine Einsaat der zukünftigen Grünflächen mit Gründüngungspflanzen (z.B. Senf, Klee, Lupine, Phacelia), die schon während der Bauzeit erfolgen sollte.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind so schnell wie möglich zu realisieren, spätestens jedoch in der Pflanzzeit, die dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgt, d.h. im folgenden Herbst bzw. Frühjahr.

Es wird empfohlen, die geschlossenen (Lärmschützenden) Flächen der Doppelgaragen/Doppelcarports mit Selbstklimmern, Raukern oder Schlingern zu begrünen. Efeu, Mauerwein, Krichspindel, Waldrebe, Schlingerknöterich sind dafür gut geeignet.

Nach der Fertigstellung der öffentlichen Grünanlage anstelle des Garagenkomplexes gilt die „Satzung zum Schutz und zur Benutzung der öffentlichen Grünflächen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen“ (Grünflächensatzung) vom 22. 10. 2002, bekannt gemacht in „Der Landbote“ vom 15. 11. 2002.

## 7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze:

Vom Evershäger Weg führt ein Straßen- und Wegenetz in das Quartierinnere und dient der öffentlich rechtlichen Erschließung der neuen Einfamilienhäuser.

Die Straßenbreiten sind so gewählt (4,75 bzw. 5,50 m im Einmündungsbereich der Planstraße A auf den Evershäger Weg), dass ein Begegnungsfall Pkw/Lkw eintreten kann.

Die Planstraßen A und B sind als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehr) anzulegen.

Die verkehrsberuhigten Bereiche sollen durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen haben. Diese Straßen müssen durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr hier eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein. Die verkehrsberuhigten Bereiche dürfen von Fußgängern zwar in ihrer ganzen Breite benutzt werden; dies bedeutet aber nicht, dass auch Fahrzeugführern ermöglicht werden muss, die Straße überall zu befahren. Daher kann es im Einzelfall zweckmäßig sein, Flächen für Fußgänger zu reservieren und diese in geeigneter Weise (z. B. durch Poller, Bewuchs) von dem befahrbaren Bereich abzugrenzen. Die Straße muss ein Befahren für alle dort zu erwartenden Fahrzeugarten gestatten. Der Parkraumbedarf sollte in angemessener Weise berücksichtigt werden. Die zum Parken bestimmten Flächen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs, brauchen nicht durch Parkplatzschilder gekennzeichnet zu sein. Es genügt eine andere Kennzeichnung, z. B. eine Bodenmarkierung (§ 41 Abs. 3 Nr. 7) oder Pflasterwechsel.

Durch entsprechende Maßnahmen ist durchzusetzen, dass über die Planstraße A kein Durchgangsverkehr über die „Garagenstraße“ zur Dorfstraße (K10) entstehen kann. Gegebenenfalls sind Poller aufzustellen, die die Zufahrten zu den Garagen über die Planstraße A unterbinden.

Am Ende der Stichstraße (Planstraße B) ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Der Wendekreis ist mit mindestens 20 m zu realisieren. Die Kurvenbereiche sind für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausreichend zu bemessen. Die Bepflanzung in der Mitte ist so vorzunehmen, dass Müllfahrzeuge (dreiaxlig) ungehindert fahren können. Der Innenbereich ist mit Schleppkanten zu versehen.

Bei den Straßeneinmündungen ist die Anfahrtsicht (3 m Augabstand vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße) zu beachten.

Die öffentliche Zuwegung zu den Grundstücken verlangt, dass im Notfall dem Rettungswagen sowie der Feuerwehr eine schnelle Anfahrt zu jedem einzelnen Grundstück gewährleistet sein muss.

Das Erreichen rückwärtig liegender Grundstücke kann aus Sicht des Brandschutzes in einem Abstand bis zu 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche über Zugänge gewährleistet werden. Sind die rückwärtig liegenden Grundstücke weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, muss die Feuerwehrezufahrt laut DIN 14090 gewährleistet sein. Das bedeutet z. B., dass dann auf dem Baugrundstück befestigte Flächen anzulegen sind, die für eine Achslast von 10 t ausgelegt sein und in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen stehen müssen. Die befestigten Flächen müssen 3 m breit und der Bordstein darf nicht höher als 8 cm sein.

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist im Planungsgebiet sicherzustellen, d.h., es ist die verkehrstechnische Erreichbarkeit aller Grundstücke durch Müllfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren zu gewährleisten bzw. müssen die Müllbehälter an die von Müllfahrzeugen befahrenen Straßen transportiert werden.

Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie Feuerwehr und Rettungsdienst, sind bei der Planung der örtlichen Straßen unbedingt zu beachten.

Von der Planstraße A aus ist die Zufahrt zum Abwasserpumpwerk auch während der Bauphasen zu gewährleisten.

Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht (Rollstuhlfahrer) auszubauen.

Besucher (nicht die Grundstückseigentümer/Anlieger) können ihre Pkw an der Zufahrt (Planstraße A: 4 Plätze, Senkrechtaufstellung) und an der Wendefläche (Planstraße B: 3 Plätze, Parallelaufstellung) abstellen. Von den Parkflächen zu bewohnten Nachbargrundstücken ist aus verschiedenen Gründen ein Mindestabstand von 5 m zum nächstgelegenen Fenster eines Aufenthaltsraumes einzuhalten. Der Mindestabstand von 5 m stellt sicher, dass

- Spitzenpegelkriterium der TA Lärm zumindest am Tage (bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet) eingehalten wird,
- Abgasbeeinträchtigungen (Luftschadstoff- und Geruchsbelastigungen) weitgehend minimiert werden,
- Gefahren bei Havarien (Pkw-Brand, Explosionen) weitgehend minimiert werden.

Es sollte in der Planung immer versucht werden, die Entfernung Emissionsquelle – Immissionsort zu maximieren, um dem Vermeidungsgebot zu entsprechen. Im B-Plangebiet können die 5 m Abstände bei den beiden kleinen Parkplatzanlagen eingehalten werden.

Auf den Baugrundstücken sind für den Eigenbedarf ausreichend viele private Kfz-Stellplätze zu schaffen (möglichst 2 Stellplätze pro Eigenheim).

Im öffentlichen Straßenraum dürfen keine Fahrbehinderungen auftreten. Ein Zuparken der Erschließungsstraßen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Beim Straßenprojekt ist zu beachten, dass alle stadttechnischen Erschließungsleitungen im öffentlichen Bereich unterzubringen sind.

Das Straßenprojekt wird dem Straßenverkehrsamt zur fachlichen Stellungnahme vorgelegt. Für die Verkehrsbeschilderung ist durch den Straßenbaulastträger ein Antrag mit beigefügtem Beschilderungsplan und Markierungsplan beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Bad Doberan zu stellen.

Die gesamte Verkehrssituation in Lichtenhagen ist kritisch. Der Durchgangsverkehr belastet die Ortslage. Auch die Bewohner der neuen Wohnungen belasten zusätzlich den Kreisverkehr Dorfstraße / Evershäger Weg. Die Belastung ist jedoch gering im Verhältnis der 14.000 - 16.000 Kfz pro Tag in diesem Bereich.

## **8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:**

### **8.1. Allgemeine Hinweise auf wasserwirtschaftliche Vorschriften:**

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12. 11. 1996 (BGBl. I S. 1690) sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. 11. 1992 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 02. 03. 1993 (GVOBl. M-V S. 178) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des LWaG M-V in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des WHG der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Gemäß § 38 Abs. 1 des LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entsprechend § 108 Abs. 1 Buchst. g des LWaG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die auszuführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig (§§ 4 und 5 Lagerstättengesetz vom 14. 12. 1994 (RGBl. I S. 1223) i.d.F. des BGBl. III 750 - 1, geä. d. Ges. vom 02. 03. 1974 (BGBl. I S. 469). Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan zu erstellen ist.

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

Alle Fragen bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der Untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband zu klären.

Die technischen Lösungen für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie für die Trinkwasserversorgung sind im Rahmen der Erarbeitung der weiteren Planungsphasen herauszuarbeiten und der Eurawasser Nord GmbH vorzustellen. Bei der Planung von neuen Baumstandorten ist ein Abstand zu den Anlagen von 2,50 m einzuhalten.

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

### **8.2. Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Netz. Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 150 AZ im Evershäger Weg abgesichert werden. Es wird eine Netzerweiterung erforderlich.

Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor der Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen.

### 8.3. Löschwasser/Brandschutz:

Das Löschwasser ist aus vorhandenen Hydranten der umgebenden Straßen zu entnehmen. Im Evershäger Weg liegt eine löschwasserführende Trinkwasserleitung. Gemäß TRW 405 darf die Wasserentnahmestelle max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein und der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ entsprechend müssen die aufgeführten Löschwasserwerte für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Gemeinde fordert einen Unterflurhydranten an zentralem Standort im neuen Wohngebiet, die Wasserversorgungsleitung ist entsprechen zu dimensionieren.

Wenn Teiche, Brunnen oder Schwimmbecken sich im privaten Besitz befinden, so sind diese Wasserreserven nicht für den Löschwasserbedarf der Feuerwehr gemäß TRW 405 in den Bebauungsplan bzw. in den Flächennutzungsplan einzubeziehen.

Im Einsatzfall können diese Wasserreserven gemäß des Brandschutzes M-V von der Feuerwehr genutzt werden.

Die Versorgung mit Löschwasser über Hydranten ist gemäß Hydrantenrichtlinien (Abstände) in Form einer Ringleitung sicherzustellen.

Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen (Feuerwehr und Rettungsdienst) sind bei der Planung des Straßennetzes unbedingt zu beachten, insbesondere bei der Planung von verkehrsberuhigten Straßen, die ein schnelles An- und Abfahren dieser Sonderfahrzeuge im Einsatz nicht beeinträchtigen dürfen.

Anfahrtswege für die Feuerwehr müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,5 m aufweisen (Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen). Ausgelegt sein muss der Anfahrtsweg für eine Achsenlast von 100 kN. Ist die begrenzte Zufahrt größer als 12 m, so muss die Breite 3,5 m betragen.

### 8.4. Schmutzwasserbeseitigung:

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen. Das anfallende Schmutzwasser ist der vorhandenen Schmutzwasserleitung DN 200 PVC zuzuleiten. Die Leitung ist durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes auf dem Flurstück 47/8 zu sichern. Es wird eine Netzerweiterung erforderlich. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind über den Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) mit der EURAWASSER GmbH abzustimmen. Für alle Grundstücke besteht nach der Fertigstellung die Anschluss- und Benutzungspflicht.

### 8.5. Regenwasserableitung:

Das anstehende unbelastete Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen auf den Grundstücken versickert werden. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist im Einvernehmen mit dem WWAV eine zentrale Regenentwässerung vorzusehen. Der Baugrund weist nach, dass Versickerungsmöglichkeiten nicht bestehen. Unter den Hallenböden und betonierten Betriebs- und Lagerflächen konnten bisher keine Bodenproben genommen werden. Außerdem ist zu beachten, dass im Baugebiet 2 Hausgruppen entstehen (Verkettung von Doppelhäusern und Doppelgaragen), wo die Versickerungsfläche relativ klein ist. Das Baugrundgutachten ist zur Bewertung der EURAWASSER Nord GmbH zur Verfügung zu stellen. Das Niederschlagswasser von den kommunalen Planstraßen ist über Straßeneinläufe und Leitungen abzuführen. U.U. kann ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal im Evershäger Weg angeschlossen werden.

Für die Entwässerung der öffentlichen Bereiche ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und der Unteren Wasserbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die Vorflut (Rohrleitung/Graben 2/4/1 in der Nähe der Grünfläche) ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Doberan eine Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02. 03. 1993 (GVBl. S. 178) zu beantragen. Diese Gewässerbenutzung setzt die Zustimmung des Eigentümers des Gewässers voraus.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

### **8.6. Elektroenergieversorgung:**

Versorgungsunternehmen werden das Gebiet mit Elektroenergie versorgen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

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

### **8.7. Straßenbeleuchtung:**

Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen. Es sind insekten-schonende Lampen zu verwenden (§ 1 [5] Satz 7 BauGB und in Anlehnung an BNatSchG § 2 [9]).

### **8.8. Heizung:**

Zu Heizzwecken steht Erdgas zur Verfügung. Die Erdgasleitung ist im Evershäger Weg vorhanden und wird von dort über die Planstraßen A und B zu den Verbrauchern geführt. Gasleitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Bereich (Gehweg) zu verlegen. Baumpflanzungen im Bereich von Gasleitungen sind nur unter Beachtung der DVGW-Vorschrift GW 125 gestattet.

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

- als Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen (AGENDA 21 - Klimaschutz) und ebenso
- in Verantwortung gegenüber den Bauherren, da fossile Energieträger in naher Zukunft nicht mehr zu den heute üblichen günstigen Bedingungen zur Verfügung stehen werden.

### **8.9. Fernsprechanlagen:**

Im Plangebiet ist ein neues Netz aufzubauen.

### **8.10. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft:**

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können die Straßen befahren.

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung des Landkreises über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Die Abfuhr von Hausmüll und von hausmüllähnlichem Gewerbeabfall erfolgt als Straßenrandentsorgung. Im Vorgabengebiet muss eine ordnungsgemäße grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt sein.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung von Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass Müllfahrzeuge nicht rückwärts fahren und ihr Wendekreisdurchmesser 20 m beträgt. Die maximale Entfernung zwischen Halteort des Müllfahrzeuges und Bereitstellungsplatz beträgt 10 m. Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht durch die Müllfahrzeuge erreicht werden können, führen den Transport der Mülltonnen bis zum Bereitstellungsplatz auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durch.

Das Zuparken der Erschließungsstraße ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Für die Zeit vom Erstbezug im Wohngebiet bis zur Einhaltung o.g. Bedingung und Auflagen, d.h. bis zur Erreichbarkeit des Gebietes, ist durch das Ordnungsamt der Gemeinde und in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Kreises ein geeigneter Behelfsbereitstellungsplatz auszuweisen. Für jede Bebauungsfläche, die nicht von Müllfahrzeugen erreicht werden können - z.B. nur Fußwege für die Grundstücke in der zweiten Reihe - sind ausreichend große, d. h. u. g. Forderungen genügende Bereitstellungsplätze für Müllbehälter auszuweisen. Stellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter sind mit Sicht-, Lärm- und Staubschutz zu versehen sowie mit zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Die Stellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

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

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

Alle Straßen, die zur Abfallentsorgung genutzt werden, müssen ausreichend tragfähig sein.

Für Grundstücke, die keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Straße haben, ist ein Abfall-Bereitstellungsplatz im öffentlichen Bereich (Straße oder Fußweg) erforderlich.

## 9. Immissionsschutz, Luftqualität:

### Zum Immissionsschutz:

Die Bauflächen sind als WA = Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Orientierungswerte für WA betragen: tags 55 dB(A), nachts 40/45 dB(A)  
Der höhere Wert gilt für vom Straßenverkehr verursachte Immissionen in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.  
(Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aus dem Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005)

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärm-belästigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Diese Orientierungswerte können seitens der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen eingehalten werden, da die Dorfstraße *als Kreisstraße Nr. 10* mit Randbebauung 100 m entfernt ist und vom Evershäger Weg (Stichstraße) keine besondere Verlärmung zu erwarten ist.

Die östlich angrenzende Fläche der Hansestadt Rostock ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.  
Ein B-Plan besteht hierfür nicht. So hat der dort ansässige Betrieb Bestandsschutz.

Die TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG wurde beauftragt, für den B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.

Mit der Schallimmissionsprognose soll geprüft werden, ob die gebietsabhängigen Orientierungswerte an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes durch Geräuschimmissionen der Elmenhorster Fruchtsaft GmbH eingehalten werden. Bei Überschreiten der Orientierungswerte sollten Maßnahmen zur Lärminderung herausgearbeitet werden.

Auf der Grundlage der maximalen Betriebsabläufe, die vom Geschäftsführer der Elmenhorster Fruchtsaft GmbH übermittelt wurden, sowie Angaben zu Schalleistungspegeln aus der Literatur und aus eigenen Messungen, wurde ein digitales Berechnungsmodell erarbeitet und die Beurteilungspegel an maßgebenden Immissionsorten innerhalb des Plangebietes ermittelt.

Die Berechnungen im Gutachten vom 19. 04. 2004 zeigen, dass beim Maximalbetrieb der Elmenhorster Fruchtsaft GmbH innerhalb des Plangebietes am Tag Beurteilungspegel von bis zu 54,9 dB(A) erreicht werden. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird damit eingehalten.

In der lautesten Nachtstunde werden beim Maximalbetrieb Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird damit um bis zu 12 dB(A) überschritten. Immissionsbestimmend ist hierbei der Lkw, der mit laufendem Kühlaggregat abgestellt wird.

Eine Lärmschutzwand in der erforderlichen Länge und Höhe ist an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbar, daher wurde eine andere städtebauliche Lösung für den Wohnungsbau vorgeschlagen. Die neue Bebauungsvariante bezieht sich auf das Baugebiet Nr. 2 der Planzeichnung. Es handelt sich um die geschlossene Bebauung durch eine Kettenhausanlage aus Doppelhäusern und Doppelgaragen mit Steildächern.

Die TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG wurde beauftragt, für diese Bebauung mit verketteten Häusern im Baufeld 2 die Beurteilungspegel an maßgebenden Immissionsorten zu bestimmen und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Zusätzlich zu den Geräuschquellen der Elmenhorster Fruchtsatz GmbH wurde der Lüfter einer Abwasserpumpstation südlich der Garagenreihe berücksichtigt.

Die Berechnungen erfolgten mit dem Emittentenmodell und nach den Beurteilungsgrundlagen aus dem Gutachten vom 19. 04. 2004. Die Berechnungen aus der 1. Ergänzung zum Gutachten vom 10. 08. 2004 zeigen, dass durch die abweichende Bauweise, die Anordnung der schutzbedürftigen Räume und die Ausrichtung der Fenster auf den Westseiten der Gebäude ein verbesserter Schallschutz innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann.

Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert von 55 dB(A) an allen Fassaden der geplanten Kettenhäuser, innerhalb der Außenwohnbereiche (auf der Westseite der Kettenhäuser) und innerhalb des Baufeldes 1 eingehalten bzw. unterschritten. Im Nachtzeitraum wird auf den Westfassaden der geplanten Kettenhäuser und im Erdgeschoss der Nord- und Südfassaden der Orientierungswert von 40 dB(A) ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten. Im 1. Obergeschoss der Nord- und Südfassaden sowie im Erd- und im 1. Obergeschoss der Ostfassaden wird der Orientierungswert noch zwischen 5,1 und 10(A) überschritten. An der Ostgrenze des Baufeldes 1 wird der Nachtrichtwert noch um bis zu 1,8 dB(A) überschritten.

Zum Schutz Betroffener innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Abweichende Bauweise innerhalb des Baufeldes 2 mit einer Mindesthöhe von 5 m und einer Länge von 101 m. Die Dachfirste der Wohnhäuser und der dazwischen liegenden Nebengebäude müssen eine Linie bilden.
- Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern in Gebäuden innerhalb des Baufeldes 2 auf den Westseiten.
- Realisierung der Gebäudeseiten und Dachflächen von Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Baufelder 1 und 2 mit nachfolgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen:

Baufeld 2:	Ostfassade:	$R'_{W,res} = 35$ dB
	Nordfassade:	$R'_{W,res} = 30$ dB
	Südfassade :	$R'_{W,res} = 30$ dB
Baufeld 1:	Ostfassade:	$R'_{W,res} = 30$ dB
- Einbau von schallgedämmten Lüftungen für Fenster in Schlafräumen und Kinderzimmern auf den Nord- und Südseiten der Gebäude innerhalb des Baufeldes 2, die über keine Lüftungsmöglichkeit zur Westseite verfügen.

#### Zur Luftqualität:

Durch die städtebauliche Planung wird sich die Luftqualität verbessern.

Die Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Baubetrieb (ehemals Bauhütte: Lagerung, Produktion, Betriebsgeräte) und durch den Straßenverkehr zum Garagenkomplex entfallen. Es handelt sich um Privatgaragen von Einwohnern der Hansestadt Rostock.

Die Neubebauung mit eingeschossigen Eigenheimen mit einer GRZ von 0,4 ist eine lockere Bebauung auf dem Baugebiet 1 und eine Hausverkettung mit zwischengestellten Doppelgaragen im Baugebiet 2.

Die gesamte Ortslage in westlicher Richtung vom Plangeltungsbereich ist locker bebaut und gut durchlüftet. Zu Kaminen in den Eigenheimen wurden keine Festsetzungen getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass von üblicherweise selten gebauten und/oder genutzten Kaminen keine unerträglichen Beeinträchtigungen ausgehen.

Die Einzelhäuser/Doppelhaushälften im Baugebiet 2 erhalten vom Projekt her keinen Kamin.

Da die Hauptwindrichtung WNW beträgt, gelten die zeitweiligen Gerüche von der Saison-Apfelmosterei als hinzunehmende Fremdgerüche.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen:**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 - 84 BauGB sind nicht erforderlich. Die Planstraßen bleiben öffentlicher Bereiche (Planstraße A) bzw. werden öffentliche Bereiche (Planstraße B), weil dieser Bereich zur Erschließung des vorhandenen Pumpenhauses, der heutigen Garagen, künftigen Grünflächen und der geplanten Eigenheime dient. Außerdem werden alle Hauptleitungen und Kabel im öffentlichen Bereich verlegt.

Die Realisierung des Eigenheimgebietes und der Grünfläche muss nicht gleichzeitig erfolgen. Die Herrichtung der Grünfläche ist keine Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Es sind verschiedene Grundstückseigentümer, mit denen entsprechende Verträge zur Realisierung der Vorhaben erforderlich sind.

## **11. Kosten:**

Die Übernahme der Erschließungskosten wird im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger geregelt.

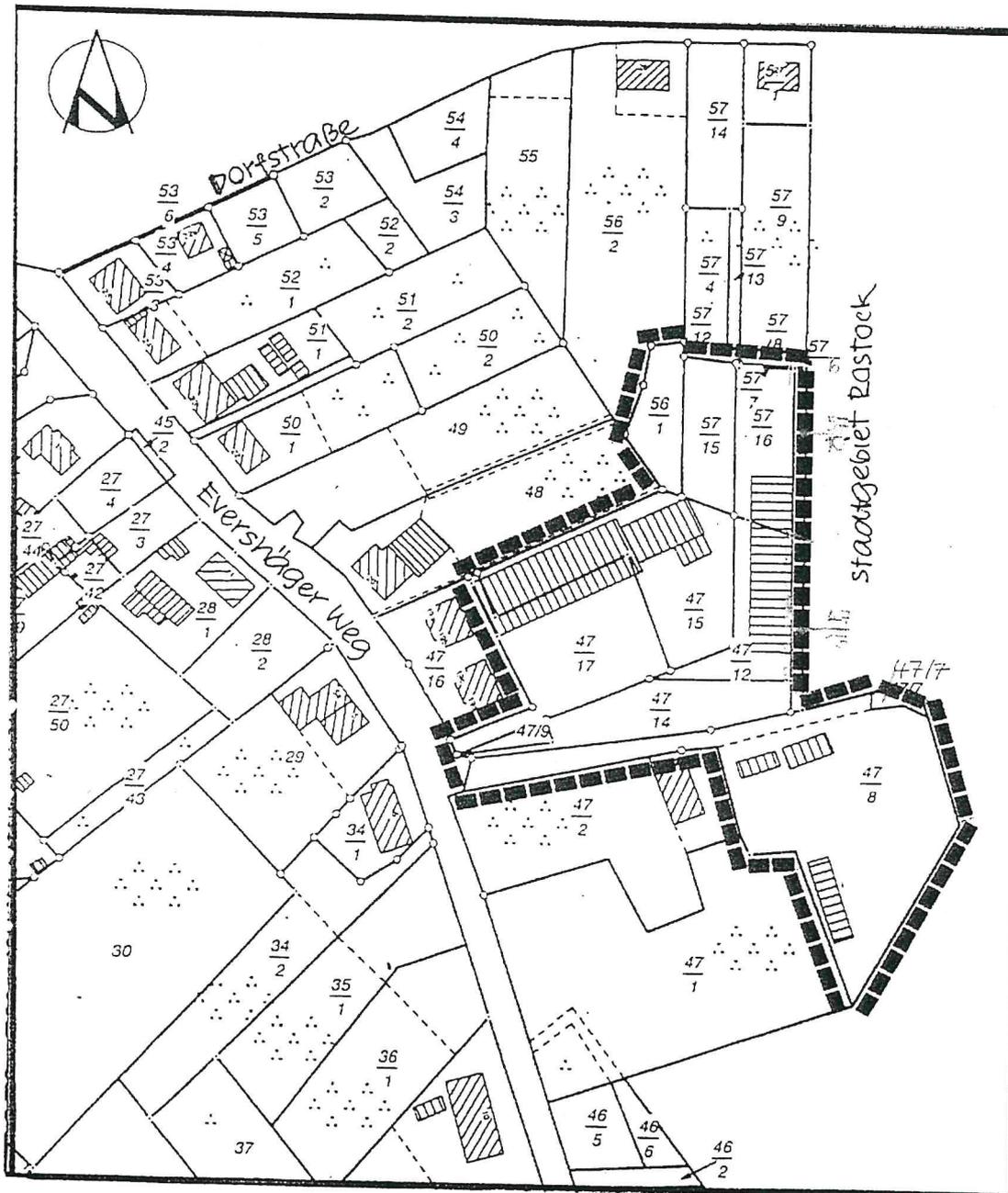
Anlage 1

**Flugbild aus 300 m Höhe mit Blick auf den Plangeltungsbereich (Bildmitte)**





**Katastrauszug, o.M.  
mit Eintragung des Plangeltungsbereiches**



Anmerkung:  
Die Bestandsdarstellung auf dem Flurstück 47/8 ist nicht aktuell. Dorf befinden sich weitere Garagen.

## **Beteiligte am Bebauungsplan:**

### **Kartengrundlage:**

(Lage- und Höhenplan vom 09. 02. 2001)  
Vermessungsbüro Brekenfelder  
Rosa-Luxemburg-Straße 25-26, 18055 Rostock  
Tel.: 0381 377 99 11 / Fax: 0381 377 99 10

### **Bauleitplanung:**

APM - Architektur- & Planungsbüro Dr. Mohr  
Herr Dr. Mohr  
Dorfstraße 18 B, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen  
Tel.: 0381 / 7768455; Fax: 0381 / 7768420

### **Grünordnung:**

Landschaftsarchitekturbüro Lämmel  
Herr Kai Lämmel  
Rosa-Luxemburg-Straße 19  
Tel.: 0381 490 99 82 / Fax: 0381 490 99 83

### **Projektentwicklung für Eigenheimgebiete:**

Sonnenberg GmbH  
Hauptstraße 57, 25899 Klixbüll  
Tel.: 04661 3010

### **Schalltechnische Untersuchung:**

TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG  
Trelleborger Straße 15, 18107 Rostock  
Frau Dipl.-Ing. Doris Meister  
Tel.: 0381 770 34 40 / Fax: 0381 770 45 50

### **Erschließungsplanung:**

Architektur- und Ingenieurbüro Vollmann  
Goerdeler Straße 25, 18069 Rostock  
Herr Klaus Vollmann  
Tel. 0381 / 800 23 70; Fax: 0381 / 800 23 81