

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Öffentliche Bekanntmachung

Die 15. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen findet am Mittwoch, 01.02.2023 um 19:00 Uhr im Gemeindezentrum in Elmenhorst, Gewerbeallee 45, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Begrüßung durch den Ausschussvorsitzenden, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Anträge zur Änderung der Tagesordnung
- 3 Billigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 27.10.2022
- 4 Informationsvorlagen
- 4.1 Stand der Prioritätenliste der Baumaßnahmen; Januar 2023
- 4.2 Stand der laufenden Tiefbaumaßnahmen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
- 4.3 Priorisierung der Bauvorhaben der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
- 4.4 Information Sachstand B-Plan Nr. 10 Wohngebiet "Oberhagen"
- 4.5 Information Sachstand Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
- 4.6 Information zum Bebauungsplan Nr. 18 Wohngebiet und Grünanlage östlich vom Evershäger Weg in Lichtenhagen (Ursprungsplan); hier: festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Park
- 4.7 Information zu zwei Ortsterminen des Verwaltungsgerichtes Schwerin vom 07.09.2022 (Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen als Beigeladene)
- 4.8 Vorbereitung Grundsatzgespräch mit dem Landkreis Rostock, Untere Bauaufsichtsbehörde
- 5 Beschlussvorlagen
- 5.1 Beschluss zur Änderung der Verkehrsführung in der Straße Eschenholt
- 5.2 Grundsatzbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 1, Gewerbe-, Misch-, und Wohngebiet "Steinbecker Eck"
- 5.3 Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet "Evershäger Weg" der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
- 6 Sonstiges (Anträge der Ausschussmitglieder)

Nichtöffentlicher Teil

7 Information Bauanträge und Genehmigungsfreistellungen

Burkhard May

Publiziert am:

Stand der Prioritätenliste der Baumaßnahmen; Januar 2023

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 17.01.2023 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Kenntnisnahme)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 01.02.2023	<i>Ö / N</i> Ö
---	---	-------------------

Sachverhalt

Mit der einstimmigen Empfehlung des Bauausschusses, am 25.08.2022, zu Beschluss VO/BV/20-033/2022, sprach sich der Bauausschuss für die Priorisierung der Investitions- und Unterhaltungsmaßnahmen gemäß der Auflistung der Vorhaben in Anlage 1 aus.

In der Folgezeit wurden die Projekte gemäß Empfehlung bearbeitet und teilweise abgeschlossen. Anlage 2 enthält eine Auflistung der abgeschlossenen und weiter in Bearbeitung befindliche Baumaßnahmen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

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 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	22-08-08 G20-BauA- TOP Priorisierung Bauvorhaben-Anlage 01 (öffentlich)
2	23-01-23 G20-BauA-TOP Priorisierung Bauvorhaben-Anlage 02 (öffentlich)

Anlage 1			Bauvorhaben investiv und im Aufwand		STAND: 08.08.2022		
GKZ	PSK	Projekt	Titel	Priorisierung Gemeinde [Prognose Fertigstellung AWW]	Sachstand	Aktions- alter	Aktions-Termin
20	21100-096	45	Ersatzneubau Grundschule		Ausschreibung Projektsteuerer Bildungs-/ Kulturcampus	AWW/Gemeinde	III. Quartal 2022
20	54100-096	35-I	LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet		1. Neuer LP am FGU Wiesengrund - Vergabe	AWW	III. Quartal 2022
20	54100-096	35-II	LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet		2. Gehweg Nordkante 3 neue LP - Vergabe	AWW	I. Quartal 2023
20	54100-096	35-III	LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet		3. Schulweg an K 10 von Elm nach Lichth LPH 1- 9, Freiberuf Leistg - Vergabe Planungsleistung	AWW	IV. Quartal 2022
20	54100-096	50	Bushaltestellen und barrierefreie Querungen		Fortführung der Planung (LPH 1-9) von baulichen Maßnahmen zur Umsetzung der Barrierefreiheit in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen - Vergabe Planungsleistung	AWW	I. Quartal 2023
20	54100-096	57	Deckenerneuerung Gewerbeallee		Umsetzung BA 2 und 3 Beginn 2021 anvisiert und Weiterführung (Kostenannahme 11/2020 und Grundlage die Erkenntnisse aus den Havarienmaßnahmen) - Erbringung der LP1-4	Ing. Büro	IV. Quartal 2022
20	54100-096	E1	E - Projekt Erschließung B 18 1Ä WG u. Grünanlagen "Lütter Weg"		Erstellung Erschließungsverträge	AWW/Gemeinde/Investor	IV. Quartal 2022
20	54100-096	E2	E- Projekt Erschließung B 22 WG Evershäger Weg		Erstellung Erschließungsverträge	AWW/Gemeinde/Investor	IV. Quartal 2022
20	54100-096	59	Neubau Radweg Steinbecker Weg mit Querung		Freiberufliche Leistungen LPH 1 bis 4 (Vermessung/ Baugrund/ Ingenieureleistungen) - Vergabe Planungsleistung	AWW	2023
20	55201-096	60	Neubau Durchlass Vorflutleitung RL 19 in der Gewerbeallee i.V. mit techn.Lösung Kreuzungsbauwerk NW RW-Kanal		Freiberufliche Leistungen LPH 1 bis 9 (Vermessung/ Baugrund/ Ingenieureleistungen) - Vergabe Planungsleistung	AWW/Ing. Büro	IV. Quartal 2022
20	55201-096	62	Erneuerung marode Durchlässe Admannshäger Weg (LOS 2) im Zuge Ackerzufahrten	[2022]	Maßnahme in Umsetzung - keine Priorisierung erforderlich	AWW/Baufirma	IV. Quartal 2022
20	36602-096	61	Spiel- und Begegnungsstätte im B1		1. Abschnitt: "Herstellung Beachvolleyballplatz, Sitzgruppen, TT-Tische"	AWW/Gemeinde	III. Quartal 2022
20	42400	523100	Sporthalle Lichtenhagen Sanierung Lichtfirst u Lichtbänder Giebelseiten		Klärung Umfang der Maßnahme / Sachverständigen / Beauftragung	AWW	III. Quartal 2022
20	36500	523120	KITA (Bauamt) Sanierungsarbeiten		Vergabeverfahren / AN-Findung	AWW	III. Quartal 2022
20	12600	523370	Unterhaltung Löschteiche		Vergabeverfahren / AN-Findung / Umsetzung gem. Auflagen UNB LK Ros	AWW	III. Quartal 2022
20	55100	523200	B-Plan 3/IV Umsetzung der externen Grünflächen		Vergabe Freib L (AN-Findung gestaltet sich als schwierig)	AWW	IV. Quartal 2022

Anlage 1			Bauvorhaben investiv und im Aufwand		STAND: 08.08.2022		
GKZ	PSK	Projekt	Titel	Priorisierung Gemeinde [Prognose Fertigstellung AWW]	Sachstand	Aktionsh alter	Aktions-Termin
20	54100-096	39	Radweg am Strandweg		Vorhaben ohne Priorität	Gemeinde	
20	54100-096	52	Verbindungsweg 24 WE-Block Gewerbeallee		Sperre in 2020 Festlegung zu Projekt- und Planungsinhalten sowie Prioritätennennung erforderlich	Gemeinde	
20	55201-019		Inv Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände ErsatzNeubau SW Laakkanal		Anteil an Gesamtmaßnahme ist 3,9 % für die Gemeinde	WBV	
20	55201-096	44	Vorflutinandsetzung Gewässer 2/1/V		zurückgestellt	WBV	
20	55201-096	53	Vorflutinandsetzung Gewässer Mühle Lichtenhagen		Gemäß Rückmeldung WBV Planung verschoben	WBV	
20	55201-096	33	M 21_2 HWS Vorflut Rohrleitung 2/1/2		Gemäß Rückmeldung WBV sind für HH 2022 200.000 EUR bereit zustellen / Projektsteuerung durch WBV	WBV	

10	Amt
20	Elmenhorst Lichtenhagen
30	Papendorf
40	Stäbelow
50	Pölchow
60	Kritzmow
70	Lambrechtshagen
80	Ziesendorf

best case	100 %	Neubau; keine FöMi; Eigentum; mittleres Ir
worst case	804,375 %	Neubau FöMi; kein Eigentum; sehr ge
worst case	675 %	Sanierung FöMi; Eigentum; sehr gering

Einflussfaktoren Verwaltungsaufwand

Aufwand [%]

Fördermittel	Ohne	100
	Mit FöMi Antrag stellen Fördermittelrichtlinien beachten SBL Beteiligung bei > 2Mio€ inkl. Planerdialog, Baugehungen Publizierungen Internet, Förderschilder Zuarbeit Auszahlungsanträge und Verwendungsnachweis Führen eines Bauausgabebuches Bearbeitung Rückforderungsbescheide/Widersprüche	125

Eigentumsverhältnisse Baugrund	Gemeinde ist Eigentümer	100
	Baufläche ist im Privateigentum Verhandlung mit Privatpersonen, Kauf, Flächentausch, vorübergehende Nutzung Umplanungen des Standortes im Falle gescheiterter Verhandlungen	110

Investitionssumme	gering <250k€ Beispiel: Gehweg Niendorf, Regenentwässerung Wilsen	300
	mittel 250k€- 750k€ Beispiel: Mehrgenerationenplatz Stäbelow KITA Elmenhorst	100

	Umbau Gemeindezentrum ELi hoch > 750k€ Ärztehaus Elmenhorst	85
--	--	----

Bauherrrenkooperation	Ohne		100
	Mit	2	110
		ab 3	WWAV, SBA, LKROS, WBV; HRO

Umbau/Sanierung	Neubau		100
	Umbau/Sanierung		120

Aufarbeitung/Abschluss langlaufender Projekte	Ohne		100
	Mit		150
		Aufarbeitung Vertragsgrundlagen Kostensteigerung Geänderte Normen abgelaufene Genehmigungen rechtliche Aufabreitung	

nvest; AWW Bauherr, kein Altprojekt
erines Investitionsvolumen; mehrere Bauherren; Altprojekt
es Investitionsvolumen; Altprojekt

Bauvorhaben Unterhaltung

STAND 20.07.2022

GKZ	PSK	Titel	Jahr Fertigstellung	Priorisierung für HH- Planung	Aufwand	HH Rest 2021	HH 2022	Bemerkungen für Gemeinde	Bemerkungen für Finanzverwaltung	Grad der Fertigstellung [Leistungsphasen 0-9]	Sachbearbeiter	Bemerkungen / Hinweise INTERN
-----	-----	-------	------------------------	-------------------------------------	---------	--------------	---------	--------------------------	-------------------------------------	--	----------------	----------------------------------

Bauvorhaben Unterhaltung
STAND 20.07.2022

GKZ	PSK	Titel	Jahr Fertigstellung	Priorisierung für HH-Planung	Aufwand	HH Rest 2021	HH 2022	Bemerkungen für Gemeinde	Bemerkungen für Finanzverwaltung	Grad der Fertigstellung [Leistungsphasen 0-9]	Sachbearbeiter	Bemerkungen / Hinweise INTERN
20	54100-52544000	Regenwasserkanalbenutzungsgebühren					37.300				Camilla Wüstenberg	
20	55100-52200000	Aufwendungen für Energie/ Wasser / Abwasser / Abfall					500	SW- Anschluss Festwiese: ggf. ein weiterer AW Schacht auf kommunalen Grundstück			Camilla Wüstenberg	
20	55100-52320000	Öffentliches Grün	2022	1		5.000,00	-	Fortführung Umsetzung der externen rünlflächen gemäß Festsetzung des rechtskräftigen B.Plans 3/IV	Achtung: Finanzielle Mittel auf Verwahrkonto 37910003 G 20		Camilla Wüstenberg	
20	55201-5231000	Unterhaltung/ Bewirtschaftung von Gräben und Fließgewässern				6.000,00	4.000	Grabensysteme der Gemeinde für Straßen bzw. kommunale Grundstücke	Achtung: erforderliche Deckung für PSK 541-5233		Camilla Wüstenberg	
20	12600-52337000	Unterhaltung Löschteiche	2022	1		12.000,00	8.000	Gemäß Kostenangeboten		LP 4: Genehmigungsplanung	Florian Müller	
20	54100-52330000	Straßenunterhaltung inkl. Bankett, Unterhaltung Buswartestellen				-	26.200	Havarien Fortführung Feldweg als letzte Einnahmestelle	- Kanaluntersuchung ü PSK 541-52337	LP 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation	Florian Müller	
20	54100-52330000	Straßenunterhaltung - I	2022	1		-	40.000	Altfall: offene Leistungen Admannshäger Weg		LP 6: Vorbereitung der Vergabe, einschließlich Ermitteln der Mengen und Aufstellen von verpreisten Leistungsverzeichnissen (Kostenvoranschlag, LV)	Florian Müller	
20	54100-52337000	Unterhaltung Entwässerungsanlagen Straßen				-	30.000	Bestandskontrolle gem.eigene Rohrleitungen in der Hauptstraße / Havarien RL: 22-01-10: Abschnitt L12 im Bereich San TW Ltg	- Feldweg Kanaluntersuchungen stehen noch aus	LP 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation	Florian Müller	
20	54100-52331000	Gemeindestraße -Unterhaltung, Bewirtschaftung von Fließgewässern, Gräben				-	2.000	ggf Havarien und Unterhaltung an Gräben und RL	Achtung: erforderliche Deckung für PSK 541-5233		Florian Müller	
20	36500-523120	Sanierungsarbeiten Kita (Bauamt)	2022		48.800,00	45.751,04	10.000	Sanierung Holzfassade		LP 6: Vorbereitung der Vergabe, einschließlich Ermitteln der Mengen und Aufstellen von verpreisten Leistungsverzeichnissen (Kostenvoranschlag, LV)	Ralf Hoffmann	
20	42400-523100	Sporthalle Lichtenhagen	2022		400.000,00		350.000	Sanierung Lichtfirst und Lichtbänder Giebelseiten		LP 3: Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung	Ralf Hoffmann	
20	21100-523120	Unterhaltung Grundstücke, Gebäude (Bauamt)	2021		44.500,00	395,65	4.000	keine Maßnahme 2022 geplant	Baufeldfreimachung Grünes Klassenzimmer / Solländerung i.H.v. 4.000 EUR		Ralf Hoffmann	
20	36500-523130	Sanierungsarbeiten Hort (Bauamt)	2021		60.000,00		-	keine Maßnahme 2022 geplant			Ralf Hoffmann	

Leistungsphasen

Vorbetrachtung durch Amt

LP 0: Machbarkeitsstudie

LP 1: Grundlagenermittlung mit Prüfung des Kostenrahmens vom Bauherren

LP 2: Vorplanung mit Kostenschätzung

LP 3: Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung

LP 4: Genehmigungsplanung

LP 5: Ausführungsplanung

LP 6: Vorbereitung der Vergabe, einschließlich Ermitteln der Mengen und Aufstellen von verpreisten Leis

LP 7: Die „Mitwirkung bei der Vergabe“ beinhaltet die Koordination des Vergabeverfahrens und den Verg

LP 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation

LP 9: Objektbetreuung inklusive Gewährleistungsverfolgung

stungsverzeichnissen (Kostenvoranschlag, LV)

gleich von dem Kostenanschlag (Ausschreibungsergebnisse) mit den vom Planer bepreisten Leistungs

verzeichnissen oder der Kostenberechnung

Anlage 2				Bauvorhaben investiv und im Aufwand STAND: 23.01.2023				
Nr	GKZ	PSK	Projekt	Titel	Priorisierung Gemeinde [Prognose Fertigstellung AWW]	Sachstand	Aktionshalter	Aktions-Termin
1	20	21100-096	45	Ersatzneubau Grundschule	1	Ausschreibung und Vergabe Leistungen Projektsteuerer Bildungs-/ Kulturcampus erfolgt derzeit.	AWW/Gemeinde	II. Quartal 2023
2	20	54100-096	35-I	LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet	2022 (2)	Maßnahme beendet / Lichtpunkt steht		-
3	20	54100-096	35-II	LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet	3	2. Gehweg Nordkante 3 neue LP - Vergabeverfahren Elektroleistungen wird derzeit ausgeführt.	AWW	I. Quartal 2023
4	20	54100-096	35-III	LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet	4	3. Schulweg an K 10 von Elm nach Lichth LPH 1- 9, Freiberufl Leistg - Vergabe Planungsleistung	AWW	I. Quartal 2023
5	20	54100-096	50	Bushaltestellen und barrierefreie Querungen	5	Fortführung der Planung (LPH 1-9) von baulichen Maßnahmen zur Umsetzung der Barrierefreiheit in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen - Vergabe Planungsleistung	AWW	II. Quartal 2023
6	20	54100-096	57	Deckenerneuerung Gewerbeallee	6	Umsetzung BA 2 und 3	Ing. Büro	II. Quartal 2023
7	20	54100-096	E1	E - Projekt Erschließung B 18 1Ä WG u. Grünanlagen "Lütter Weg"	7	Bauleitplanverfahren ist abgeschlossen / Klärung und Abschluss vierreseitiger Vertrag mit WWAV/ NW und Investor steht noch aus	Investor/WWAV / NW	I. Quartal 2023
8	20	54100-096	E2	E- Projekt Erschließung B 22 WG Evershäger Weg	8	Vorbereitung / Abstimmung Erschließungsverträge erfolgt aktuell	AWW/Gemeinde/Investor/WWAV/ NW	I. Quartal 2023
9	20	54100-096	59	Neubau Radweg Steinbecker Weg mit Querung	9	Freiberufliche Leistungen LPH 1 bis 4 (Vermessung/ Baugrund/ Ingenieuleistungen) - Vergabe Planungsleistung (nach Fertigstellung Brückenbauwerk)	AWW	2024
10	20	55201-096	60	Neubau Durchlass Vorflutleitung RL 19 in der Gewerbeallee i.V. mit techn.Lösung Kreuzungsbauwerk NW RW-Kanal	10	Freiberufliche Leistungen LPH 1 bis 9 (Vermessung/ Baugrund/ Ingenieuleistungen) - Vergabe Planungsleistung	AWW/Ing. Büro/ WBV	I. Quartal 2023
---	20	55201-096	62	Erneuerung marode Durchlässe Admannshäger Weg (LOS 2) im Zuge Ackerzufahrten	2022	Maßnahme beendet	AWW/Baufirma	IV. Quartal 2022
11	20	36602-096	61	Spiel- und Begegnungsstätte im B1	11	1. Abschnitt: "Herstellung Beachvolleyballplatz, Sitzgruppen, TT-Tische": fertiggestellt / 2. Abschnitt: Freiberufliche Leistungen "Entwurfsplanung" sollen vergeben werden	AWW/Gemeinde	II. Quartal 2023
12	20	42400	523100	Sporthalle Lichtenhagen Sanierung Lichtfirst u Lichtbänder Giebelseiten	12	Klärung Umfang der Maßnahme / Sachverständigen / Beauftragung: erledigt Sanierung Lichtfirst: Planung u. Umsetzung	AWW	II. und III. Quartal 2023
13	20	36500	523120	KITA (Bauamt) Sanierungsarbeiten	13	Vergabeverfahren / AN-Findung	AWW	III. Quartal 2023

Anlage 2				Bauvorhaben investiv und im Aufwand STAND: 23.01.2023				
Nr	GKZ	PSK	Projekt	Titel	Priorisierung Gemeinde [Prognose Fertigstellung AWW]	Sachstand	Aktionshal- ter	Aktions-Termin
14	20	12600	523370	Unterhaltung Löschteiche	2022 (14)	Maßnahmen beendet		
15	20	55100	523200	B-Plan 3/IV Umsetzung der externen Grünflächen	15	Vergabe Freib L (AN-Findung gestaltet sich als schwierig)	AWW	2023 / 2024
	20	54100-096	39	Radweg am Strandweg	16	Vorhaben ohne Priorität / BauA 25-08-22 Kostenschätzung für Ausweichstellen und Unterhaltung	Gemeinde	2023
	20	54100-096	52	Verbindungsweg 24 WE-Block Gewerbeallee	17	Sperre in 2020 Festlegung zu Projekt- und Planungsinhalten sowie Prioritätenennung erforderlich	Gemeinde	---
	20	55201-019		Inv Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände ErsatzNeubau SW Laakkanal		Anteil an Gesamtmaßnahme ist 3,9 % für die Gemeinde	WBV	laufend
	20	55201-096	44	Vorflutinandsetzung Gewässer 2/1/V	18	zurückgestellt	WBV	---
	20	55201-096	53	Vorflutinandsetzung Gewässer Mühle Lichtenhagen	19	Gemäß Rückmeldung WBV Planung verschoben	WBV	---
	20	55201-096	33	M 21_2 HWS Vorflut Rohrleitung 2/1/2	20	Gemäß Rückmeldung WBV 09-22: Im Zuge der OU L12 wird ein Teilabschnitt RL erneuert / (Aufpreis zur Dimension wird durch G20 finanziert); sind für HH 2022 200.000 EUR bereit zustellen / Projektsteuerung durch WBV	WBV	2023 / 2024

Stand der laufenden Tiefbaumaßnahmen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 30.12.2022 <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

1. „Erneuerung Ackerzufahrten/ Durchlässe Admannshäger Weg: (Protokoll Nachfrage vom 27.10.2022 TOP 9)

Im Zuge des Neubaus der Durchlässe im Admannshäger Weg wurde eine Bestandsleitung (voll versandet, nicht mehr in Funktion) aufgefunden. Diese ist in der Unterhaltung unterhalb der Gemeindestraße der Gemeinde zu zuordnen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um die ursprüngliche Vorflutleitung handelt, die aber durch den nun bereits erneuerten Durchlass keine Zuleitungen mehr vom Acker nördlich des Admannshäger Weg aufnimmt. Nach Rücksprache sowohl mit dem beauftragten Ingenieurbüro als auch mit der Baufirma, gibt es aktuell keine Hinweise für Fahrbahnabsackungen in diesem Bereich. Eine Kontrolle bzw. weiterführende Untersuchung war infolge der starken Versandung nicht möglich. Für aufklärende Maßnahmen wäre eine umfängliche erneute Vollsperrung und Öffnung der Fahrbahn erforderlich, die in diesem Bereich jedoch noch keine Anzeichen von Einnahmestellen bzw. Rissen aufweist. Es sollte der Bereich durch den Bauhof der Gemeinde im quartalsweise kontrolliert werden.

2. Entkrautung „Löschwasserentnahmestellen“ in den OT Elmenhorst und Lichtenhagen

Durch die beauftragte Straßen- und Tiefbaufirma sind die notwendigen Entkrautungsmaßnahmen ausgeführt und abgerechnet worden.

3. Instandhaltungsmaßnahmen Verkehrsflächen: Sanierung/ Reparatur Feldweg

Im Zuge der Gefahrenabwehr und Havarie, unkontrollierter Fahrbahneinbruch (an der letzten verbleibenden Absackung – Feldweg) sind die lokal begrenzten Instandsetzungsmaßnahmen durch den AN, die Firma Krempien, ausgeführt worden. Lediglich der noch zu erfolgende Asphaltdeckenschluss an den bereits sanierten Fehlstellen und in der Gemeindestraße Ganterstrat aus dem letzten Kalenderjahr konnte mangelnder Kapazitäten der Asphaltierfirmen immer noch nicht fertiggestellt werden.

Im Zuge der geplanten Deckenerneuerung „Gewerbeallee“, 1. Bauabschnitt unter Vollsperrung, sollen diese Leistungen als separates LOS erfasst werden. Das beauftragte Ingenieurbüro geht von einer Realisierung der Maßnahme im Kalenderjahr 2023 aus. Ein aktualisierter Planungsstand liegt jedoch noch nicht vor.

4. Weiterführung: Vergabeverfahren „Freiberufliche Leistungen“ für folgende Investitionsprojekte:

4.1 P35 „LED- Umrüstung Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet“

- a) Errichtung neuer Lichtpunkte am Gehweg Nordkante
Die Elektroleistungen sind ausgeschrieben worden. Nach Prüfung und Auswertung wird die Auftragsvergabe erfolgen und bei offener Witterung kann mit der baulichen Umsetzung begonnen werden.
- b) 1 neuer Lichtpunkt am FGU „Wiesengrund“
Die Maßnahme ist umgesetzt und abgerechnet.
- c) Errichtung neuer Lichtpunkte am Schulweg K 10 von Elmenhorst nach Lichtenhagen
 Ausschreibung/ Vergabe Freiberufl. Leistungen LPH 1-9 wird derzeit durchgeführt.

4.2 P50 „Bushaltestellen / barrierefreie Übergänge und Querung in den Ortsteilen der Gemeinde“

Vergabeverfahren zu Planungsleistungen LPH 1-9 ist geplant für 1. Quartal 2023

4.3 P59 „Neubau Radweg Steinbecker Weg mit Querung“

Planungsleistungen LPH 1-9 im HH-Jahr 2023 berücksichtigt/
Bauliche Realisierung im Anschluss an den Brückenbau über die neue Landstraße L12 OU (voraussichtlich 2025)

5. Bebauungsplan Nr. 3/IV „Wohngebiet mit Altenpflege-Anlage“ in Elmenhorst

rechtskräftig seit 17.05.2011

„Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen (öffentliches Grün) außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans“

Gemäß den Festsetzungen im Textteil unter Pkt. 13 „Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des seit dem 17.05.20211 rechtskräftigen B-Plan Nr. 3/ IV, „WG Pappelweg“ muss die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme am festgesetzten Standort umgesetzt werden.

Mit der Realisierung der noch ausstehenden Fertigstellung der Grünausgleichsmaßnahmen sollen die Festsetzungen aus dem Bauleitplanverfahren im Jahre 2011 umgesetzt werden.

Durch die Verwaltung wurde erneut versucht ein Angebot eines Landschaftsarchitekten einzuholen. Die Antwort steht *weiterhin* noch aus. Der Landschaftsarchitekt wird noch einmal erinnert.

6. Baumaßnahmen DRITTER:

6.1 Nordwasser GmbH OT Elmenhorst

„Sanierung TW-Leitung DN 200 AZ - Hauptstraße 1-25 und 101-119“

Die Baumaßnahme ist realisiert worden. Die Abnahme ist erfolgt.

Die Rechnungslegung für den Anteil Instandsetzung
Straßenentwässerungskanal (Havarie) steht immer noch aus.

6.2 SBA Schwerin - Projektgruppe Großprojekte für das Land M-V „L12 - Neubau Ortsumgehung Elmenhorst“

Infos zum Bearbeitungsstand:

- Am 10.01.2023 soll die Bauanlaufberatung für das LOS 2
„Mecklenburger Allee“ stattfinden. Bauausführende Firma ist die
STRABAG.

Finanzielle Auswirkungen

keine

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 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	23-01-23 Projektstand G20 (öffentlich)
---	--

STAND: 23.01.2022

Nr.	GKZ	PSK	Projekt	Titel	Jahr geplante Fertigstellung	Priorisierung ge. BauA 08.08.2022	Planansatz HH 2023	Sachstand	Aktion	Termin
	20	55201-096	33	M 21-2 HWS Vorflut RL 2/1/2	2025	20	- €	Gem. Rückmeldung WBV 09-22: Im Zuge der OU L12 wird ein Teilabschnitt der RL erneuert / lediglich Aufpreis zur Dimension wird von G20 getragen	AWW / WBV	
	20	54100-096	39	Radweg am Strandweg		16	- €	Vorhaben ohne Priorität / BauA 25-08-22 Kostenschätzung für Ausweichstellen und Unterhaltung	AWW / IB	
	20	55201-096	44	Vorflutinstandsetzung Gewässer 2/1/V		18	- €	zurückgestellt	AWW / WBV	
	20	54100-096	50	Bushaltestellen und barrierefreie Querungen		5	20.000,00 €	Achtung: Fortführung der Planung (LPH 1-4) von baulichen Maßnahmen zur Umsetzung der Barrierefreiheit in der Gemeinde El/Li - Vergabe von Planungsleistungen	AWW	Q2/2023
	20	54100-096	52	Verbindungsweg 24 WE-Block Gewerbeallee		17	- €	HH-Sperre in 2020 / Bauleitplanverfahren abwarten	AWW	
	20	55201-096	53	Vorflutinstandsetzung Gewässer Mühle Lichtenhagen		19	- €	Gemäß Rückmeldung WBV Planung verschoben	WBV	
	20	54100-096	57	Deckenerneuerung Gewerbeallee	2023	6	- €	Umsetzung BA 2 und 3	AWW / IB	
	20	54100-096	59	Neubau Radweg Steinbecker Weg mit Querung	2025	9	- €	Freib L LPH 1-9 (Vermessung / Baugrund/ Ing.-L)	AWW	
	20	55201-096	60	Neubau DL Vorflutleitung RL 19 in der Gewerbeallee i.V. mit technischer Lösung Kreuzungsbauwerk NW RW-Kanal		10	55.000,00 €	Freiberufliche Leistungen LPH 1-4 (Vermessung / Baugrund / Ing.-Leistungen) Baukosten Grobkostenschätzung : netto 200.000 EURO / Honorar 45.000 u. Leistg Dritter Geotechniker, Kanal ca. 25.000 EURO	AWW	Q1/2023
	20	55201-096	62	Erneuerung DL Admannshäger Weg (LOS 2)	2022		- €	Maßnahme beendet	AWW / IB / AN	
	20	54100-096	35-I	LED Umrüstung / 1 neuer LP Wiesengrund FGU in Ri Elm	2022	2	5.000,00 €	Maßnahme beendet	AWW	
	20	54100-096	35-II	LED Umrüstung / Neue LP Nordkante		3	15.000,00 €	Vergabeverfahren Elektroleistungen läuft aktuell.	AWW	Q1/2023
	20	54100-096	35-III	LED Umrüstung / Schulweg K10 von Elm in Ri Licht		4	100.000,00 €	Vergabeverfahren für die erforderlichen Planungsleistungen erfolgt derzeit.	AWW	Q1/2023
	20	54100-096	E1	E-Projekt Erschließung B18 1Ä WG u. Grünanlagen "Lütter Weg"		7	- €	Bauleitplanverfahren läuft noch / Klärung Abschluss und Inhalte EV steht noch aus		

Anlage Informationsvorlage
 Projektstand u. Vorschlag HH-Planung 2023 in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
 STAND BauA 01.02.2023

	20	54100-096	E2	E-Projekt Erschließung B22 WG Evershäger Weg		8	- €	Bauleitplanverfahren läuft noch / Klärung Abschluss und Inhalte EV steht noch aus		
			AUFWAND							
1	20	12600-5233700	Dol	Unterhaltung Löschteiche	Oktober/ November 2022	14	15.000,00 €	HH-Rest übernehmen Aufträge sind ausgelöst / Mittel für Gutachten und diverse Maßnahmen	AWW	
2	20	54100-5233000	Dol	Straßenunterhaltung inkl. Bankett, Unterh.Bushaltestellen	2023	1	50.000,00 €	Havarien Fortführung Feldweg als letzte Einnahmestelle / Reparaturen	AWW	Q2 / 2023
3	20	54100-52330000	Wue	Straßenunterhaltung - I Admannshäger Weg	2022		- €	Altfall: offene Leistungen Admannshäger Weg	AWW / IB / AN	2023
4	20	54100-52337000	Dol / Wue	Unterhaltung Entwässerungsanlagen Straßen	-	-	30.000,00 €	Bestandskontrolle gem.eigene RL in der Hauptstraße fortführen / Havarien RL: HH-Rest übernehmen Bauleistung und Vergütung stehen noch aus NW/STRABAG	AWW/ IB / AN	
5	20	54100-52544000	Wue	Regenwasserkanal- benutzungsgebühren	-	-	60.000,00 €	gemäß Niederschrift Verbandsversammlung 22.11.2021 Erhöhung der Umlage in 2022-2024	AWW	
6	20	55100-52320000	Wue	Öffentliches Grün	2025	15	5.000,00 €	B-Plan 3/IV Umsetzung der externen Grünflächen Vergabe Freib L (AN-Findung gestaltet sich als schwierig) / Achtung: Verwaehrkonto beachten: 37910003 G 20	AWW	
7	20	55201-5233700	Dol / Wue	Gewässerunterhaltung - Unterhaltung der Entwässerungs-u. Abwasserbeseitigungsanlagen	-	-	10.000,00 €	Bestandserfassung / Havarien / Pflege Fließgewässer	AWW	
8	20	55201-0190000	Wue	Gewässerunterhaltung - Schöpfwerke	-	-	67.000,00 €	gem. Vereinbarung 03/2015 gez. Durch BgM / WBV beträgt der Kostenanteil ohne Förderung 79.000 EURO (Vorfinanzierung) der Gemeinde	AWW/ WBV	

Priorisierung der Bauvorhaben der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 17.01.2023 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Kenntnisnahme)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 01.02.2023	<i>Ö / N</i> Ö
---	---	-------------------

Sachverhalt

Um den Entwicklungsbestrebungen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gerecht zu werden, wurde in Abstimmung mit Bürgermeister Barten und dem Bauausschussvorsitzenden, Herrn May, zur Bauausschusssitzung (Beschluss VO/BV/20-033/2022) am 25.08.2022 eine Übersicht der in Bearbeitung befindlichen Investitions- und Unterhaltungsmaßnahmen, zur Priorisierung durch die Gemeinde, erarbeitet (Siehe Anlage 1).

Die Bearbeitung der in der Auflistung dargestellten Reihenfolge, wurde durch den Bauausschuss als Priorisierung einstimmig empfohlen. Eine Bearbeitung gemäß Priorisierung erfolgt somit.

Finanzielle Auswirkungen

keine

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 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	22-08-08 G20-BauA- TOP Priorisierung Bauvorhaben-Anlage 01 (öffentlich)
---	--

Anlage 1			Bauvorhaben investiv und im Aufwand		STAND: 08.08.2022		
GKZ	PSK	Projekt	Titel	Priorisierung Gemeinde [Prognose Fertigstellung AWW]	Sachstand	Aktions- alter	Aktions-Termin
20	21100-096	45	Ersatzneubau Grundschule		Ausschreibung Projektsteuerer Bildungs-/ Kulturcampus	AWW/Gemeinde	III. Quartal 2022
20	54100-096	35-I	LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet		1. Neuer LP am FGU Wiesengrund - Vergabe	AWW	III. Quartal 2022
20	54100-096	35-II	LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet		2. Gehweg Nordkante 3 neue LP - Vergabe	AWW	I. Quartal 2023
20	54100-096	35-III	LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet		3. Schulweg an K 10 von Elm nach Lichth LPH 1- 9, Freiberuf Leistg - Vergabe Planungsleistung	AWW	IV. Quartal 2022
20	54100-096	50	Bushaltestellen und barrierefreie Querungen		Fortführung der Planung (LPH 1-9) von baulichen Maßnahmen zur Umsetzung der Barrierefreiheit in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen - Vergabe Planungsleistung	AWW	I. Quartal 2023
20	54100-096	57	Deckenerneuerung Gewerbeallee		Umsetzung BA 2 und 3 Beginn 2021 anvisiert und Weiterführung (Kostenannahme 11/2020 und Grundlage die Erkenntnisse aus den Havarienmaßnahmen) - Erbringung der LP1-4	Ing. Büro	IV. Quartal 2022
20	54100-096	E1	E - Projekt Erschließung B 18 1Ä WG u. Grünanlagen "Lütter Weg"		Erstellung Erschließungsverträge	AWW/Gemeinde/Investor	IV. Quartal 2022
20	54100-096	E2	E- Projekt Erschließung B 22 WG Evershäger Weg		Erstellung Erschließungsverträge	AWW/Gemeinde/Investor	IV. Quartal 2022
20	54100-096	59	Neubau Radweg Steinbecker Weg mit Querung		Freiberufliche Leistungen LPH 1 bis 4 (Vermessung/ Baugrund/ Ingenieuleistungen) - Vergabe Planungsleistung	AWW	2023
20	55201-096	60	Neubau Durchlass Vorflutleitung RL 19 in der Gewerbeallee i.V. mit techn.Lösung Kreuzungsbauwerk NW RW-Kanal		Freiberufliche Leistungen LPH 1 bis 9 (Vermessung/ Baugrund/ Ingenieuleistungen) - Vergabe Planungsleistung	AWW/Ing. Büro	IV. Quartal 2022
20	55201-096	62	Erneuerung marode Durchlässe Admannshäger Weg (LOS 2) im Zuge Ackerzufahrten	[2022]	Maßnahme in Umsetzung - keine Priorisierung erforderlich	AWW/Baufirma	IV. Quartal 2022
20	36602-096	61	Spiel- und Begegnungsstätte im B1		1. Abschnitt: "Herstellung Beachvolleyballplatz, Sitzgruppen, TT-Tische"	AWW/Gemeinde	III. Quartal 2022
20	42400	523100	Sporthalle Lichtenhagen Sanierung Lichtfirst u Lichtbänder Giebelseiten		Klärung Umfang der Maßnahme / Sachverständigen / Beauftragung	AWW	III. Quartal 2022
20	36500	523120	KITA (Bauamt) Sanierungsarbeiten		Vergabeverfahren / AN-Findung	AWW	III. Quartal 2022
20	12600	523370	Unterhaltung Löschteiche		Vergabeverfahren / AN-Findung / Umsetzung gem. Auflagen UNB LK Ros	AWW	III. Quartal 2022
20	55100	523200	B-Plan 3/IV Umsetzung der externen Grünflächen		Vergabe Freib L (AN-Findung gestaltet sich als schwierig)	AWW	IV. Quartal 2022

Anlage 1			Bauvorhaben investiv und im Aufwand		STAND: 08.08.2022		
GKZ	PSK	Projekt	Titel	Priorisierung Gemeinde [Prognose Fertigstellung AWW]	Sachstand	Aktionsh alter	Aktions-Termin
20	54100-096	39	Radweg am Strandweg		Vorhaben ohne Priorität	Gemeinde	
20	54100-096	52	Verbindungsweg 24 WE-Block Gewerbeallee		Sperre in 2020 Festlegung zu Projekt- und Planungsinhalten sowie Prioritätennennung erforderlich	Gemeinde	
20	55201-019		Inv Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände ErsatzNeubau SW Laakkanal		Anteil an Gesamtmaßnahme ist 3,9 % für die Gemeinde	WBV	
20	55201-096	44	Vorflutinandsetzung Gewässer 2/1/V		zurückgestellt	WBV	
20	55201-096	53	Vorflutinandsetzung Gewässer Mühle Lichtenhagen		Gemäß Rückmeldung WBV Planung verschoben	WBV	
20	55201-096	33	M 21_2 HWS Vorflut Rohrleitung 2/1/2		Gemäß Rückmeldung WBV sind für HH 2022 200.000 EUR bereit zustellen / Projektsteuerung durch WBV	WBV	

10	Amt
20	Elmenhorst Lichtenhagen
30	Papendorf
40	Stäbelow
50	Pölchow
60	Kritzmow
70	Lambrechtshagen
80	Ziesendorf

best case	100 %	Neubau; keine FöMi; Eigentum; mittleres Ir
worst case	804,375 %	Neubau FöMi; kein Eigentum; sehr ge
worst case	675 %	Sanierung FöMi; Eigentum; sehr gering

Einflussfaktoren Verwaltungsaufwand

Aufwand [%]

Fördermittel	Ohne	100
	Mit FöMi Antrag stellen Fördermittelrichtlinien beachten SBL Beteiligung bei > 2Mio€ inkl. Planerdialog, Baugehungen Publizierungen Internet, Förderschilder Zuarbeit Auszahlungsanträge und Verwendungsnachweis Führen eines Bauausgabebuches Bearbeitung Rückforderungsbescheide/Widersprüche	125

Eigentumsverhältnisse Baugrund	Gemeinde ist Eigentümer	100
	Baufläche ist im Privateigentum Verhandlung mit Privatpersonen, Kauf, Flächentausch, vorübergehende Nutzung Umplanungen des Standortes im Falle gescheiterter Verhandlungen	110

Investitionssumme	gering <250k€ Beispiel: Gehweg Niendorf, Regenentwässerung Wilsen	300
	mittel 250k€- 750k€ Beispiel: Mehrgenerationenplatz Stäbelow KITA Elmenhorst	100

	Umbau Gemeindezentrum ELi hoch > 750k€ Ärztehaus Elmenhorst	85
--	--	----

Bauherrrenkooperation	Ohne		100
	Mit	2	110
		ab 3	WWAV, SBA, LKROS, WBV; HRO

Umbau/Sanierung	Neubau		100
	Umbau/Sanierung		120

Aufarbeitung/Abschluss langlaufender Projekte	Ohne		100
	Mit		150
		Aufarbeitung Vertragsgrundlagen Kostensteigerung Geänderte Normen abgelaufene Genehmigungen rechtliche Aufabreitung	

nvest; AWW Bauherr, kein Altprojekt
erines Investitionsvolumen; mehrere Bauherren; Altprojekt
es Investitionsvolumen; Altprojekt

Bauvorhaben Unterhaltung**STAND 20.07.2022**

GKZ	PSK	Titel	Jahr Fertigstellung	Priorisierung für HH- Planung	Aufwand	HH Rest 2021	HH 2022	Bemerkungen für Gemeinde	Bemerkungen für Finanzverwaltung	Grad der Fertigstellung [Leistungsphasen 0-9]	Sachbearbeiter	Bemerkungen / Hinweise INTERN
-----	-----	-------	------------------------	-------------------------------------	---------	--------------	---------	--------------------------	-------------------------------------	--	----------------	----------------------------------

Bauvorhaben Unterhaltung
STAND 20.07.2022

GKZ	PSK	Titel	Jahr Fertigstellung	Priorisierung für HH-Planung	Aufwand	HH Rest 2021	HH 2022	Bemerkungen für Gemeinde	Bemerkungen für Finanzverwaltung	Grad der Fertigstellung [Leistungsphasen 0-9]	Sachbearbeiter	Bemerkungen / Hinweise INTERN
20	54100-52544000	Regenwasserkanalbenutzungsgebühren					37.300				Camilla Wüstenberg	
20	55100-52200000	Aufwendungen für Energie/ Wasser / Abwasser / Abfall					500	SW- Anschluss Festwiese: ggf. ein weiterer AW Schacht auf kommunalen Grundstück			Camilla Wüstenberg	
20	55100-52320000	Öffentliches Grün	2022	1		5.000,00	-	Fortführung Umsetzung der externen rünlächen gemäß Festsetzung des rechtskräftigen B.Plans 3/IV	Achtung: Finanzielle Mittel auf Verwahrkonto 37910003 G 20		Camilla Wüstenberg	
20	55201-5231000	Unterhaltung/ Bewirtschaftung von Gräben und Fließgewässern				6.000,00	4.000	Grabensysteme der Gemeinde für Straßen bzw. kommunale Grundstücke	Achtung: erforderliche Deckung für PSK 541-5233		Camilla Wüstenberg	
20	12600-52337000	Unterhaltung Löschteiche	2022	1		12.000,00	8.000	Gemäß Kostenangeboten		LP 4: Genehmigungsplanung	Florian Müller	
20	54100-52330000	Straßenunterhaltung inkl. Bankett, Unterhaltung Buswartestellen				-	26.200	Havarien Fortführung Feldweg als letzte Einnahmestelle	- Kanaluntersuchung ü PSK 541-52337	LP 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation	Florian Müller	
20	54100-52330000	Straßenunterhaltung - I	2022	1		-	40.000	Altfall: offene Leistungen Admannshäger Weg		LP 6: Vorbereitung der Vergabe, einschließlich Ermitteln der Mengen und Aufstellen von verpreisten Leistungsverzeichnissen (Kostenvoranschlag, LV)	Florian Müller	
20	54100-52337000	Unterhaltung Entwässerungsanlagen Straßen				-	30.000	Bestandskontrolle gem.eigene Rohrleitungen in der Hauptstraße / Havarien RL: 22-01-10: Abschnitt L12 im Bereich San TW Ltg	- Feldweg Kanaluntersuchungen stehen noch aus	LP 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation	Florian Müller	
20	54100-52331000	Gemeindestraße -Unterhaltung, Bewirtschaftung von Fließgewässern, Gräben				-	2.000	ggf Havarien und Unterhaltung an Gräben und RL	Achtung: erforderliche Deckung für PSK 541-5233		Florian Müller	
20	36500-523120	Sanierungsarbeiten Kita (Bauamt)	2022		48.800,00	45.751,04	10.000	Sanierung Holzfassade		LP 6: Vorbereitung der Vergabe, einschließlich Ermitteln der Mengen und Aufstellen von verpreisten Leistungsverzeichnissen (Kostenvoranschlag, LV)	Ralf Hoffmann	
20	42400-523100	Sporthalle Lichtenhagen	2022		400.000,00		350.000	Sanierung Lichtfirst und Lichtbänder Giebelseiten		LP 3: Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung	Ralf Hoffmann	
20	21100-523120	Unterhaltung Grundstücke, Gebäude (Bauamt)	2021		44.500,00	395,65	4.000	keine Maßnahme 2022 geplant	Baufeldfreimachung Grünes Klassenzimmer / Solländerung i.H.v. 4.000 EUR		Ralf Hoffmann	
20	36500-523130	Sanierungsarbeiten Hort (Bauamt)	2021		60.000,00		-	keine Maßnahme 2022 geplant			Ralf Hoffmann	

Leistungsphasen

Vorbetrachtung durch Amt

LP 0: Machbarkeitsstudie

LP 1: Grundlagenermittlung mit Prüfung des Kostenrahmens vom Bauherren

LP 2: Vorplanung mit Kostenschätzung

LP 3: Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung

LP 4: Genehmigungsplanung

LP 5: Ausführungsplanung

LP 6: Vorbereitung der Vergabe, einschließlich Ermitteln der Mengen und Aufstellen von verpreisten Leis

LP 7: Die „Mitwirkung bei der Vergabe“ beinhaltet die Koordination des Vergabeverfahrens und den Verg

LP 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation

LP 9: Objektbetreuung inklusive Gewährleistungsverfolgung

stungsverzeichnissen (Kostenvoranschlag, LV)

gleich von dem Kostenanschlag (Ausschreibungsergebnisse) mit den vom Planer bepreisten Leistungs

verzeichnissen oder der Kostenberechnung

Information Sachstand B-Plan Nr. 10 Wohngebiet "Oberhagen"

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

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

Sachverhalt

Das Flurstück 28/36, Flur 4, Gemarkung Elmenhorst (Anlage 1), welches im B-Plan Nr. 10 „Oberhagen“ 1. Änderung als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, wurde teilweise mit einer Carportanlage und Pkw-Stellflächen überbaut.

Die Gemeinde hat im Jahr 2018 die rechtswidrige Errichtung eines Carports auf dieser Fläche bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock angezeigt. Zur Herstellung rechtmäßiger Zustände, ist die Gemeinde bereit den B-Plan in dem betroffenen Bereich zu ändern. Die Gemeinde nutzt in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, die städtebauliche Ordnung wiederherzustellen.

Der Erschließungsträger und zugleich Eigentümer des o.g. Flurstückes wurde zuletzt mit Schreiben vom 24.11.2020 und vom 18.01.2021 um eine Aussage hinsichtlich der vorgeschlagenen Planänderung gebeten, so dass alle weiteren Verfahrensschritte initiiert werden können. Es liegen bisher weder eine schriftliche noch eine mündliche Rückmeldung vom Eigentümer vor, so dass der Vorgang derzeit ruht.

Finanzielle Auswirkungen

Insofern durch die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und dem Eigentümer einvernehmlich eine 2. Änderung ausgelöst wird, ist die Kostenübernahme seitens des Eigentümers über einen Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB mit der Gemeinde zu regeln.

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 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	Anlage 1 Übersichtskarte (öffentlich)
---	---------------------------------------



Auszug aus dem Geodatenportal - Landkreis Rostock

nur für interne Zwecke

Erstellt am 12.01.2023

Elmenhorst (132294)

Maßstab ca. 1 : 500

Flur 4

Erstellt durch Breitrück

6005284.5



304213.1

6005165.2

© Landkreis Rostock - Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und GeoInformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen, zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht dienstlichen Gebrauch (§34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Information Sachstand Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 11.01.2023 <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

Die Verfahrensakte mit dem am 18.05.2022 erfolgten Feststellungsbeschluss befand seit dem 09.09.2022 beim Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung zur Genehmigung. Am 09.12.2022 lief die dreimonatige Frist für das Prüf- bzw. Genehmigungsverfahren ab und somit die Genehmigungsfiktion eingetreten. Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt auf Grund der Fiktion gemäß §6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als erteilt (Anlage 1).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 18.05.2022 den Feststellungsbeschluss über Teilflächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 gefasst.

Vom Feststellungsbeschluss sind die folgenden Flächen, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet wurden:

- das Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO-FH) und Teile der Wohngebiet Nr. 13a und 13b im Norden von Elmenhorst, östlich der Milchviehanlage
- das Gewerbegebiet Nr. 3 (GE 3) am südwestlichen Ortsrand von Elmenhorst
- das Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung (SO-NV) am nördlichen Ostrand von Lichtenhagen
- die Wohnbauflächen Nr. 11 und 15 (W11 u. W15) sowie die Spielplatzfläche am südöstlichen Ortsrand von Lichtenhagen.

ausgenommen.

Für die vom Feststellungsbeschluss ausgenommen Flächen sollen die Planungsziele zukünftig weiter diskutiert und ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Für die vom Feststellungsbeschluss ausgenommen Flächen gilt, bis zum Abschluss des erneuten Planverfahrens, der Flächennutzungsplan von 2004 weiterhin fort.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

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 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	2023-01-04 Schreiben von LK ROS bzgl. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst_Lichtenhagen, Genehmigungsantrag vom 09.09.2022 (öffentlich)
---	--

Landkreis Rostock
Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und
Bauleitplanung

EINGEGANGEN

04. JAN. 2023

Amt Warnow-West

LANDKREIS ROSTOCK · Postfach 14 55 · 18264 Güstrow

Amt Warnow West
Der Amtsvorsteher
Schulweg 1 a
18198 Kritzmow



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Außenstelle Bad Doberan
Ihr Zeichen
Unser Zeichen
61.1.32

Kathrin Ackermann
Telefon: 03843 755-61132
Telefax: 03843 755-10800
Kathrin.Ackermann@lkros.de

Nachrichtlich:

Amt für Raumordnung und
Landesplanung Region Rostock
Doberaner Straße 114
18057 Rostock

Zimmer: U2.10

Datum 02.01.2023

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde
Elmenhorst/Lichtenhagen**
Genehmigungsantrag vom 09.09.2022 (PE: 09.09.2022)

Für die von der Gemeindevertretung der Gemeinde
Elmenhorst/Lichtenhagen am 18.05.2022 beschlossene

1. Änderung des Flächennutzungsplans

ist gemäß § 6 Abs. 1 i.V.m. § 6 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) in
der am Tag der Genehmigung gültigen Fassung die Genehmigungsfrist
abgelaufen und somit die Genehmigungsfiktion eingetreten.

**Die Genehmigung gilt auf Grund der Fiktion nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB
als erteilt.**

Die Genehmigungsfiktion steht rechtlich der Erteilung der Genehmigung
gleich.

Die fiktive Genehmigung des Flächennutzungsplanes darf in entsprechender
Anwendung des § 6 Abs. 5 BauGB bekannt gemacht werden.

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3-5
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG
Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN
Di 8:30-12:00 | 13:30-16:00 Uhr
Do 8:30-12:00 | 13:30-17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass die Genehmigungsfiktion eingetreten ist, d.h. dass die Genehmigung als erteilt gilt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung richten sich hinsichtlich Art und Form nach der aufgrund der Kommunalverfassung erlassenen Hauptsatzung der Gemeinde.

In die Bekanntmachung sind Hinweise über die Voraussetzungen, unter denen die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung geltend gemacht werden können, sowie die Rechtsfolgen aufzunehmen (§§ 214; 215 BauGB).

In diesem Zusammenhang weise ich auch auf § 5 Abs. 5 und 7 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern hin, wonach ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden können, wenn bei der Bekanntmachung auf die Regelung dieses Absatzes hingewiesen worden ist.

Eine Ausfertigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung nehme ich zunächst zu meiner Akte. Die übrigen übersandten Vorgänge werden mit besonderer Post zurückgesandt.

Den Bekanntmachungsnachweis sowie zwei Exemplare der endgültig ausgefertigten und bekannt gemachten 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und zusammenfassender Erklärung bitte ich, mir zum dauerhaften Verbleib herzureichen. Zusätzlich bitte ich Sie, mir die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung in digitaler Form als PDF-Datei zur Einarbeitung in das Geodatenportal des Landkreises Rostock zu übergeben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landrat des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow, oder bei jeder anderen Dienststelle des Landkreises Rostock einzulegen.

Gegen diesen Bescheid kann auch innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323, 19055 Schwerin, erhoben werden.

Im Auftrag


Christian Fink
Amtsleiter

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 dazugehörigen Verkehrsflächen führt zu einer Entsiegelung von ca. 3.356m². Festlegungen zu welchem Zeitpunkt die Flächenentsiegelung und Neuanlegung der Grünfläche vorzunehmen sind, bestehen nicht.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

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 00000.00000000 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 GRÜNANLAGE ÖSTLICH VOM EVERSHÄGER WEG IN LICHTENHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



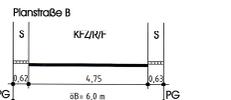
Flur 1 der Gemarkung Lichtenhagen
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 07.04.2004
Vermessungsbüro Brekenfelder
Rosa-Luxemburg-Str. 25-26, 18056 Rostock, Tel. 0381/377 99 11

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



STRASSENQUERSCHNITTE

Empfänger, M: 1: 100, Maße in m



KfZ = Kraftfahrzeug, 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 23. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1999 - PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I 93).

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
AKH DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO	
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO
MAZ DER DACHLICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 10 BauNVO	
0,4	Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4	
I	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	abwärtshängende Bauweise	
△	nur Einzeihäuser zulässig	
SD	Satteldach	
Baugrenze	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	öffentlicher Parkfläche	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTREUUNG 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	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
□	Grünflächen	
□	öffentliche Grünanlagen	
Zweckbestimmung:		
P	Parkanlage	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN 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 Leitungsgraben zu befestigende 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
▨	Flirstrichung	
II. DARSTELLUNG ODER NORMCHARAKTER		
2	Nenner des Baugebietes, hier Nr. 2	
20	Bemaßung (z.B. 20,0 m)	
▨	vorhandene hochbauliche Anlage	
▨	künftig enstehende hochbauliche Anlage	
▨	Schwellenführung	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
HAUPTVERSORGUNGS- 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 zulässiger Art von Nutzungen nicht zulässig.	
1.2 Es gelten die „Festsetzungen je Baugebiet“ der nebenstehenden Tabelle.	
2. Bauweise:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
2.1 in den abwärtshängenden Bauweisen ist eine Hausgruppe als Verkettung von Eigenheimen und Laagen zulässig.	
3. Nebenanlagen, Garagen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3.1 Die in dem Baugebiet festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Ansetzung von 50 % der Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.	
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 straßenannhernden, meist parallelen Baufläche (Trauf- oder Giebelstellung) der Einzeihäuser. An Eckgrundstücken befindet sich der Vorgarten an der Traufseite der Einzeihäuser.	
4. Verkehrsflächen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4.1 Für jede Wohnung ist mindestens eine Privat-Öffentlichfläche auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.	
4.2 Die verkehrsberuhigten 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, Abwasser) 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 abwärts hängenden Bauweise in einer Länge von 100 m vorzuziehen. Längs ist zu westen die Fassade der Garage das Hausdach bereits eine Höhe von 5 m aufweist. Die Grundstücke sind in Firstrichtung von Grenze zu Grenze lückenlos zu bebauen.	
6.2 Schallschirme und Kinderzimmer in Gebäuden innerhalb des Baugebietes 2 sind auf den Westseiten der Gebäude anzuordnen.	
6.3 Gebäudeschirme und Dachflächen von Schräfframmen und Kinderzimmern auf der Nord-, Ost- und Südseite der Gebäude innerhalb des Baugebietes 2 sind mit nachfolgenden resultierenden Schalldämm-Maßen zu realisieren: Ostfassade: $R_{w,ext} = 35$ dB Nordfassade: $R_{w,ext} = 30$ dB Südfassade: $R_{w,ext} = 30$ dB	
6.4 Für Fenster von Schräfframmen und Kinderzimmern auf den Nord- und Südseiten der Gebäude, die über keine Lüftungsmöglichkeiten zur Westseite verfügen, ist eine schallschirmende Lüftung vorzuziehen.	
6.5 Gebäudeschirme und Dachflächen von Schräfframmen 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 Pflanzenliste 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 Pflanzenliste zu pflanzen.	
7.3 Innerhalb der Baufeldchen 1 und 2 sind je Einzehausgrundstück ein Baum und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen.	
7.4 Auf der mit einem Anpflanzgebiet gekennzeichneten Fläche an der Hansträße A sind Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen.	
7.5 Pflanzenliste Bäume: Gemeine Birne, Holz-Apfel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Vogel-Kirsche, Winter-Linde Sträucher: Fächer-Gemeiner Schneeball, Hasel, Hunds-Rose, Pfaffenkirschen, 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 Für die Baupflanzungen auf öffentlichen Flächen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 9 m ² 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 Einzeihäuser 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 dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe ist die Abstände zwischen 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 Gebäudemauern dürfen sowohl in öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/− 0,5 m verändert werden.	
II. Örtliche Bauvorschriften:	§ 9 Abs. 4 BauStätt i.V.m. § 85 LändG 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 glasernen 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.	
III. Hinweise:	
A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (DSchG: Mecklenburg-Vorpommern, Nr. 1 vom 14. 04. 1998; S. 12 ff.) die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zuständige Zugewei, die den Wert des Fundes ermitteln. Die Verpflichtung verleiht 6 Werktage nach Zugang der Anzeige.	
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auffällige Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauverfahren vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).	
B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abnormer Geruch, anormale Färbung, Ausfall von vorwurfsfreien Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Risse oder Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) vom 27. 09. 1994 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Et. unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW/AbfG.	

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 LANDBOT“ veröffentlicht worden.	H. Harbrecht Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.	H. Harbrecht Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.01.2004 durchgeführt worden.	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
5. Die Gemeindevertretung hat am 22.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	H. Harbrecht Bürgermeister
6. Die öffentliche Beteiligung der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004.	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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegung mit einem schriftlichen oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.05.2004 im Amtsblatt „DER LANDBOT“ bekanntgemacht worden.	Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006 H. Harbrecht Bürgermeister
7. Der katastralmäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschmigt. 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 abgeleitet werden.	Rostock, 09.11.2004 (Siegel) obV1
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anmerkungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004.	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.	Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006 H. Harbrecht Bürgermeister
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggt.	Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006 H. Harbrecht Bürgermeister
11. Der Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jemandem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.06.2006 im Amtsblatt „DER LANDBOT“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erischen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 18.08.2006 in Kraft getreten.	Elmenhorst/Lichtenhagen, 19.06.2006 H. Harbrecht Bürgermeister

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES GEKENNZEICHNETEN PLANLAGEBEREICHES



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 „Saubüttel“ und Gasergewerkskomplex)

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: 19. 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 m² 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 ²		%
<i>Wohngebietsflächen:</i>			
Baufeld 1	3.088		
Baufeld 2	3.524		
Bauflächen gesamt:		6.612	52,0
<i>Verkehrsflächen:</i>			
Planstraße A mit Parkfläche	1.086		
Planstraße B mit Parkfläche	1.395		
Straßenflächen gesamt:		2.481	19,5
Versorgungsfläche:		183	1,5
Grünfläche:		3.440	27,0
Geltungsbereich:		12.716	100,0

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 m² werden oder bleiben versiegelte Fläche, ca. 6.702 m² 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 Entsiegelung, 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 Bebauungsplanes 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 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. Das wird auch bei der nachfolgenden Gegenüberstellung der versiegelten Flächen vor und nach Umsetzung des Bebauungsplanes deutlich.

Flächenübersicht:

Fläche in Planung	m ²	zulässige Versiegelung m ²	Versiegelung Bestand m ²	Neu- versiegelung/ Entsiegelung m ²
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 Geruchsbelästigungen) 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 (GVObI. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02. 03. 1993 (GVObI. 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 CO₂ Emissionen (AGENDA 21 - Klimaschutz) und ebenso
- in Verantwortung gegenüber den Bauherren, da fossile Energieträger in naher Zukunft nicht mehr zu den heute üblichen günstigen Bedingungen zur Verfügung stehen werden.

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:

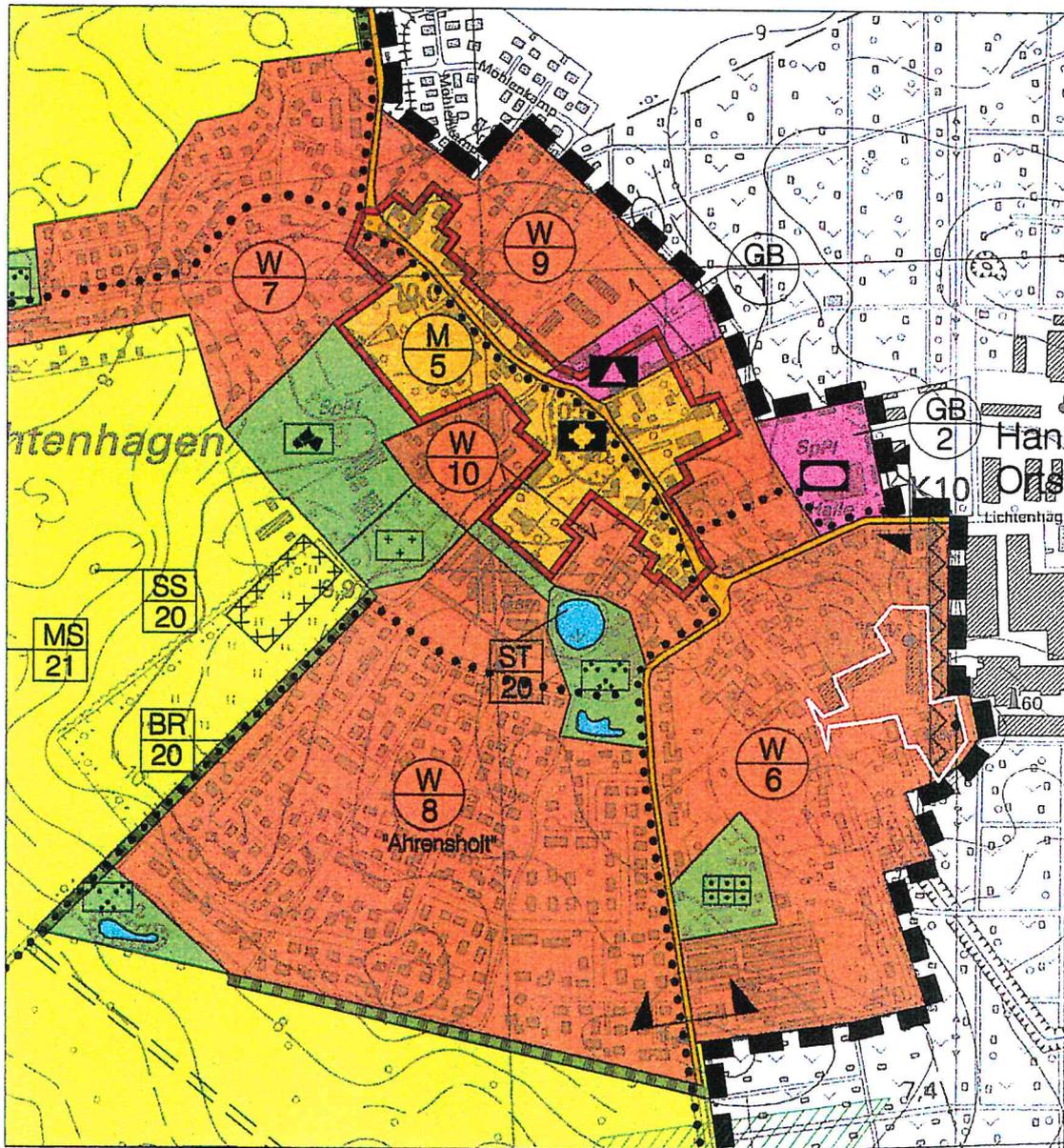
Die Übernahme der Erschließungskosten wird im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger geregelt.

Anlage 1

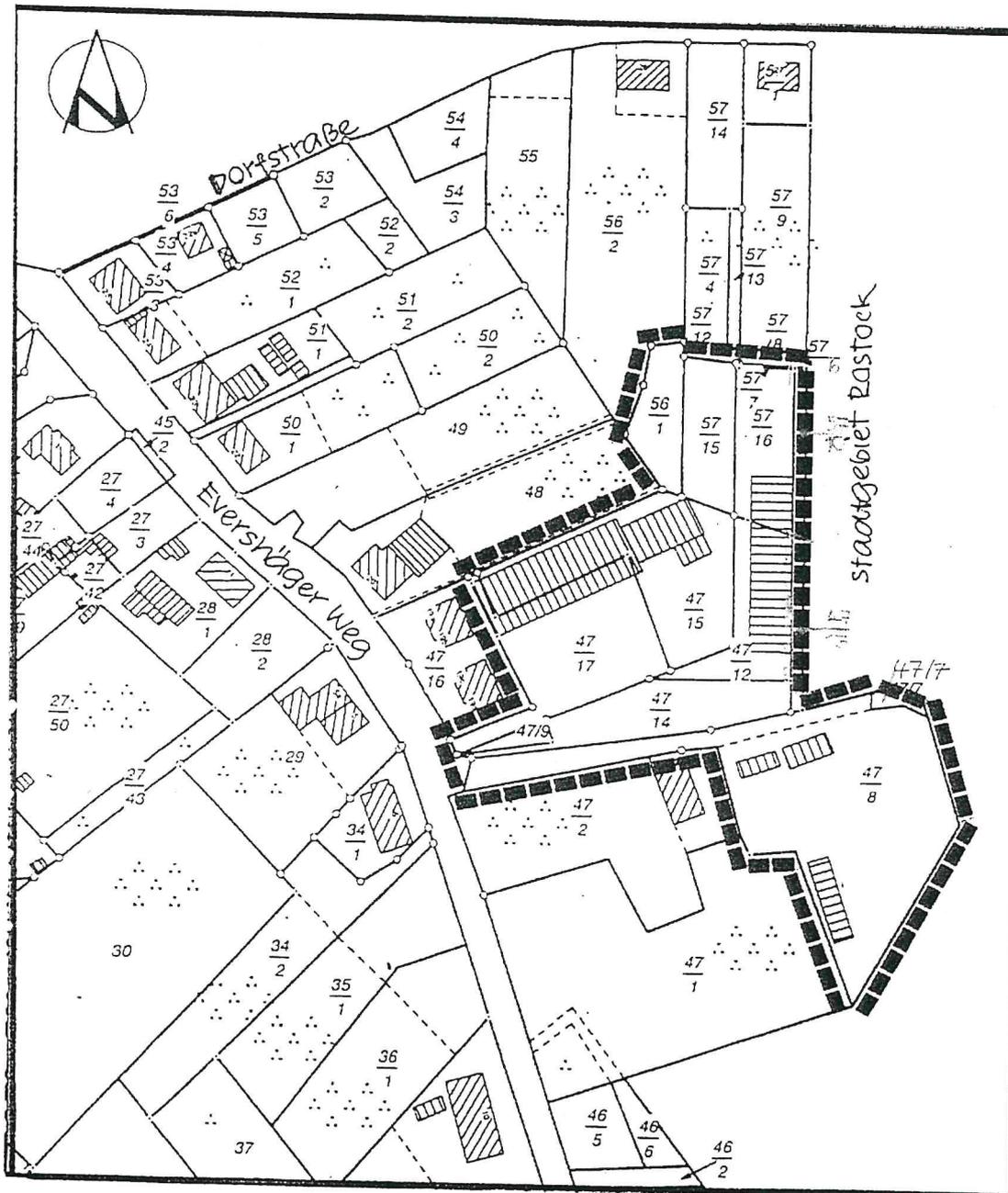
Flugbild aus 300 m Höhe mit Blick auf den Plangeltungsbereich (Bildmitte)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Entwurf vom 18. 12. 2003 –
Ausschnitt mit gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 8, o.M.



Katastrerauszug, 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

Information zu zwei Ortsterminen des Verwaltungsgerichtes Schwerin vom 07.09.2022 (Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen als Beigeladene)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 13.01.2023 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Kenntnisnahme)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 01.02.2023	<i>Ö / N</i> Ö
---	---	-------------------

Sachverhalt

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen wurde durch das Verwaltungsgericht Schwerin bei zwei Streitverfahren (AZ: 2A 1989/21SN und 2A1634/19SN) als prozessbeteiligte Gemeinde beigeladen. Am 07.09.2022 wurden durch den zuständigen Einzelrichter des VG Schwerin jeweils ein Verhandlungstermin als Ortstermin durchgeführt, um die örtlichen Wesensmerkmale berücksichtigen zu können.

Beide Urteile liegen inzwischen vor (Anlagen 1, 2).

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

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 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	Urteil 1 (öffentlich)
2	Urteil 2 (öffentlich)

Beglaubigte Abschrift

VERWALTUNGSGERICHT
SCHWERIN

Aktenzeichen:
2 A 1989/21 SN



IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Verwaltungsstreitverfahren



- Kläger -

Proz.-Bev.:



gegen



- Beklagter -

Beigeladen:

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, vertr. d. d. Amt Warnow-West,
Schulweg 1a, 18198 Kritzmow

wegen

Bauplanungs-, Bauordnungs- und Städtebauförderungsrecht

hat die 2. Kammer des Verwaltungsgerichts Schwerin aufgrund der mündlichen Verhandlung vom

7. September 2022

durch den Richter am Verwaltungsgericht [REDACTED] als Einzelrichter

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die nicht erstattungsfähig sind.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung des Beklagten gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über den Anspruch des Klägers auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein Wohngebäude.

Das geplante klägerische Bauvorhaben, ein Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen und 2 Stellplätzen, liegt nördlich des Sandweges, Gemarkung Elmenhorst, Flur 1, bislang auf dem Flurstück [REDACTED] von etwa 400.000 m², nach erfolgter Vermessung und Eintragung in das Kataster dann auf dem davon abgetrennten Flurstück [REDACTED]. Dort besteht kein Bebauungsplan, jedoch ein Flächennutzungsplan, in dem dort eine Schutzgrünfläche ausgewiesen ist.

An der parallel zum hinteren Sandweg liegenden Hauptstraße findet sich Wohnbebauung als Doppelhäuser bzw. als einzeln stehende Einfamilienhäuser. Zwischen den Häusern Hauptstraße Nr. [REDACTED] (Flurstück [REDACTED]) und Nr. [REDACTED] (Flurstück [REDACTED]) ist über die Flurstücke [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] der Sandweg geführt, der nach Angaben der Beigeladenen (zunächst) eine öffentliche Straße ist, in der Folge dann ein ungewidmeter Privatweg, der im Eigentum

des Klägers steht. An diesem Weg liegen zunächst hinter dem Flurstück [REDACTED] noch die jeweils mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke Sandweg Nr. [REDACTED] (Flurstück [REDACTED], angrenzend an das Wegeflurstück [REDACTED]) sowie ein Wohnhaus Sandweg Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] (Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED]), sowie ein weiteres Wohnhaus Sandweg Nr. [REDACTED] (Flurstück [REDACTED]) jeweils am Wendeplatz am Ende des Sandweges (Flurstück [REDACTED]). Diese Häuser sind über den Sandweg erschlossen, wobei auf Verpflichtungserklärung des Klägers zugunsten der vorgenannten Anliegergrundstücke Baulasten in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Rostock eingetragen wurden. Auch zugunsten des Vorhabengrundstücks ist, so die EDV-Abfrage des Beklagten vom 22. Oktober 2020, eine Zuwegungs- und Leitungsbaulast in dies Baulastenverzeichnis eingetragen worden.

An der Grenze zum Sandweg wurden rückwärtig auf den Flurstücken [REDACTED] Nebengebäude errichtet, die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt von der Hauptstraße. Hinter dem Flurstück [REDACTED] liegt das Flurstück [REDACTED], das durch einen landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb, eine Rinderanlage, genutzt wird, deren Nutzung nach Auskunft der Beigeladenen-seite bald enden wird.

Das Bauvorhaben des Klägers soll nach dessen Planung ebenfalls mit Zufahrt vom Wendeplatz des Sandweges erschlossen werden. Zu den Einzelheiten wird auf die Bauvorlagen und das vorgelegte Luftbild Bezug genommen.

Mit Bauantrag vom 17. Oktober 2020 beantragte der Kläger im vereinfachten Verfahren nach § 63 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) eine Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen und 2 Stellplätzen.

Die vom Beklagten im nachfolgenden Verwaltungsverfahren beteiligte Gemeinde versagte unter Hinweis auf den dortigen Außenbereich, die entgegenstehende Eintragung einer Schutzgrünfläche im Flächennutzungsplan sowie die fehlende Erschließung über die privaten Wegeflurstücke [REDACTED] und [REDACTED] ohne Erteilung einer Baulast das Einvernehmen.

Mit Bescheid vom 4. Januar 2021 lehnte der Beklagte den Bauantrag des Klägers ab und verwies zur Begründung darauf, dass das Bauvorhaben im Außenbereich liege. Eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) sei nicht gegeben. Gegen das Bauvorhaben im Außenbereich auf dem etwa 400.000 m² großen Flurstück spreche, dass dadurch eine Splittersiedlung entstehen würde, außerdem sei von einer negativen Vorbildwirkung auszugehen. Zudem spreche gegen das Bauen im Außenbereich, dass im Flächennutzungsplan der beigeladenen Gemeinde an dieser Stelle nicht Wohnen vorgesehen sei, sondern eine Schutzgrünfläche.

Gegen die Ablehnung wandte sich der Kläger mit seinem Widerspruch vom 5. Februar 2021, den er unter Hinweis auf die nach seiner Auffassung gegebene Lage des Bauvorhabens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB begründete. Angesichts der Wohnbebauung am Sandweg im Süden und im Westen des Vorhabenstandorts sei davon auszugehen, dass es sich um eine Ortslage handle und sich das Vorhaben dort einfüge. Auch sei die Erschließung über den Sandweg gesichert.

Der Beklagte wies den Widerspruch des Klägers mit Widerspruchsbescheid vom 15. November 2021, zugestellt am 20. November 2021, zurück. Hierzu vertiefte er die bisherige Begründung. Die Annahme eines bebaubaren Innenbereichsgrundstücks sei auch deshalb verfehlt, weil es angesichts der fehlenden Bebauung nördlich des Sandweges an einer bebaubaren Baulücke fehle.

Mit Klage vom 20. Dezember 2021 verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

Er ist der Auffassung, dass ihm ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung zustehe, da sich das Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB befinde und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Es handle sich um eine bebaubare Baulücke. Auch sei die Erschließung über den in seinem Eigentum stehenden Sandweg gesichert. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse seien gewahrt und auch das Ortsbild werde nicht beeinträchtigt. Das Vorhabengrundstück sei durch die Umgebungsbebauung geprägt und dem Innenbereich zuzuordnen. Ob das weitere nach erfolgter Vermessung mittlerweile angrenzende Flurstück [REDACTED] mit einer Größe von mehr als 400.000 m² eine Außenbereichsfläche darstelle, könne dahinstehen.

Dem Sandweg komme keine trennende Wirkung zu. Der Bebauungszusammenhang finde sich nicht nur auf der Südseite dieses Weges, sondern darüber hinaus auch auf der Westseite.

Der Kläger beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 4.1.2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 15.11.2021, Aktenzeichen [REDACTED] zu verpflichten, ihm eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Gemarkung Elmenhorst Flur 1, derzeit noch

Flurstück [REDACTED], nach Eintragung ins Kataster Flurstück 60/3a, zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen

und vertieft die bisherige Begründung.

Die mit Beschluss vom 12. Januar 2022 beigeladene Gemeinde stellt keinen Antrag, weist aber darauf hin, dass für das große Außenbereichsgrundstück nach dem aktuell noch bestehenden Flächennutzungsplan eine Schutzgrünfläche ausgewiesen sei. Es habe allerdings eine Planung gegeben, hier einen Bebauungsplan für eine größere Anzahl an Wohn- und Ferienhäusern zu beschließen. Insoweit sei es aber nur noch zu einem Aufstellungsbeschluss gekommen.

Aktuell sei es allerdings so, dass die Planung, einen neuen Flächennutzungsplan und einen sich daraus entwickelnden Bebauungsplan aufzustellen, aktuell nicht auf dieser Basis weiterverfolgt werde. Ausweislich der zukünftigen Planung, hier in Form eines neuen Flächennutzungsplans, solle nur noch auf den bisher versiegelten Flächen, etwa auch auf derjenigen der bisherigen Rinderanlage, Wohnbebauung entstehen. Jedoch ist die Vorhabenfläche wie auch das Flurstück [REDACTED] ausweislich der dem Gericht und allen Beteiligten im Termin der mündlichen Verhandlung zur Einsicht vorgelegten Planung nicht mehr als Bauland in den geplanten neuen Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Ersichtlich habe sich die Gemeindevertretung nunmehr gegen eine großflächige Bebauung dieser Fläche mit Wohnbebauung gestellt.

Mit Beschluss vom 13. Juni 2022 hat die Kammer den Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Berichterstatter als Einzelrichter übertragen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und des beigezogenen Verwaltungsvorgangs Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nicht begründet und daher abzuweisen.

Die angegriffene Ablehnung der begehrten Bauerlaubnis ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten - § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO, ein Anspruch auf eine solche

Bauerlaubnis für das geplante Wohnhaus mit zwei Wohnungen und zwei Stellplätzen steht dem Kläger nicht zur Seite.

Nach § 72 Abs. 1 LBauO M-V ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Dem Vorhaben des Klägers stehen im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V zu prüfende bauplanungsrechtliche Vorschriften entgegen, weil sich der Standort des geplanten Wohngebäudes nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, sondern außerhalb eines Bebauungszusammenhangs und damit im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befindet, eine (Teil-)Privilegierung nach § 35 Abs. 1, Abs. 4 BauGB nicht vorliegt und öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden, vgl. § 35 Abs. 2 BauGB.

1.

Das Gericht folgt der Auffassung des Beklagten, dass die Voraussetzungen nach § 34 BauGB nicht gegeben sind. Nach § 34 Abs. 1 ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine derartige bauplanungsrechtliche Erschließung ist vorliegend angesichts der in das Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulast zugunsten des klägerischen Vorhabengrundstücks zwar gesichert. Das Vorhaben des Klägers soll aber auf Flächen verwirklicht werden, die an einem solchen Bebauungszusammenhang nicht teilnehmen.

Die Anwendung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus. Die Tatbestandsmerkmale "im Zusammenhang bebaut" und "Ortsteil" gehen nicht ineinander auf, sondern sind kumulativer Natur (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. Apr. 2012 - 4 C 10.11 -, Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 386 Rn. 13 m.w.N.). "Ortsteil" im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Ein "Bebauungszusammenhang" ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Ausschlaggebend für die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche noch diesem Zusammenhang angehört (vgl. BVerwG, Beschluss vom 2. August 2001 – 4 B 26/01 -, BauR 2002, 277; Juris). Dabei ist auf die äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse abzustellen. Nach diesem Maßstab ist zu beurteilen, ob Bauvorhaben, die einander benachbart sind, einen Bebauungszusammenhang bilden oder ob trotz ihrer räumlichen Nähe der Bebauungszusammenhang durch eine mit dem Auge wahrnehmbare Grenze unterbrochen wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 1. Oktober 2008 – 4 B 53/08 -, BauR 2009, 216; Urteil vom 12. Dezember 1990 – 4 C 40/87 -, BRS 50 Nr. 72; im Übrigen auch Juris).

Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts zu entscheiden (vgl. zum Ganzen BVerwG, Urt. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, juris).

Bei der Fläche, auf der das Vorhaben des Klägers verwirklicht werden soll, handelt es sich um eine von Bebauung freie Fläche, die kein Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs ist. Am Sandweg stehen östlich ausgehend von der Hauptstraße ein gelbes Wohnhaus Flurstück [REDACTED] in zweiter Reihe hinter dem mit einem Wohnhaus bebauten Flurstück [REDACTED] sowie im hinteren Teil westlich des Sandwegs Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] zwei weitere Wohnhäuser am Wendepunkt dieser Straße. Die weiteren Wohnhäuser, rückseitig zum Sandweg gelegen, werden von der Hauptstraße erschlossen, wobei dort errichtete Nebengebäude mit Zugang zum Sandweg nichts ändern. Dass eine gewerbliche Nutzung eines Gebäudes mit zwei Garagen etwa für ein Nagelstudio, erschlossen vom Sandweg, erfolgt, hat sich im Termin der mündlichen Verhandlung nicht bestätigt. Nördlich des Sandweges, wo auch das Vorhabengrundstück liegt, findet sich keine Wohnbebauung.

Zwar dürfte es sich bei der vorhandenen Bebauung innerhalb der beigeladenen Gemeinde im Bereich der Hauptstraße um einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB handeln, der im Zusammenhang bebaut ist. Allerdings ist der zur Bebauung vorgesehene

Standort des klägerischen Grundstücks nördlich des Sandweges jenseits eines Bebauungszusammenhangs belegen.

Der Bebauungszusammenhang endet in der Regel am letzten Baukörper (BVerwG, Beschluss vom 12. März 1999 – 4 B 112/98 – Juris Rn. 21; OVG Greifswald, Beschluss vom 18. März 2020 – 3 LZ 804/18 OVG – Juris Rn. 16), welcher noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört, wobei die Grenzlinie entlang jedes einzelnen Gebäudes zu ziehen ist, auch wenn sich dadurch eine verwinkelte Abgrenzung ergibt (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 5. Juli 2011 – 3 L 197/00 –, NordÖR 2002, 18, vgl. allerdings zudem zur Innenbereichslage von Hausgärten: BayVGH, Urteil vom 13. Januar 2021 - 15 N 20.1018 - juris Rn. 19, m.w.N.) So liegt der Fall auch hier, Anhaltspunkte, den Bebauungszusammenhang darüber hinaus in die Landschaft auf das (mangels Umsetzung im Kataster im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung so noch bestehende) Flurstück 60/2 zu erstrecken, bestehen vorliegend nicht.

Der klägerische Hinweis, das Vorhabengrundstücks liege in einer bebaubaren Baulücke, so dass ein Bebauungszusammenhang gegeben sei, greift nicht durch. Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erstens bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Zweitens können auch unbebaute Grundstücke dem Bebauungszusammenhang angehören, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, d.h. um ein zwar unbebautes, aber bebauungsfähiges Grundstück, das trotz der fehlenden Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört; dem Fall eines unbebauten Grundstücks gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Bestandteil des Bebauungszusammenhangs können drittens auch freie Flächen sein, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.

Von einer derartigen Baulücke ist vorliegend nicht auszugehen. Dies folgt schon aus dem Umstand, dass sich nördlich des Sandweges keinerlei Bebauung findet, sondern angrenzend an das zurückliegende Gebäude auf dem Flurstück 159 Richtung Osten nur Grün- und Ackerflächen liegen. Eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener

Baulücken hat der Einzelrichter aus Plänen, Luftbildern und der mündlichen Verhandlung vor Ort so nicht erkennen können, da der Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit nicht vermittelt wird und die zur Bebauung vorgesehene Fläche einem solchen Zusammenhang auch nicht angehört (vgl. hierzu allgemein BVerwG, Beschluss vom 2. August 2001 – 4 B 26/01 -, BauR 2002, 277; Juris).

Unabhängig davon spricht gegen eine bebauungsfähige Baulücke neben dem im Termin vor Ort gewonnenen Eindruck auch die Größe der Freifläche. Mitentscheidendes Kriterium für eine Baulücke ist dabei die Größe des unbebauten Grundstücks. Zwar ist diese für sich genommen kein Merkmal, das die Annahme eines Bebauungszusammenhanges von vornherein ausschließt. Insbesondere lässt sich eine absolute Zahl im Sinne eines Grenzwertes nicht angeben. Jedoch bietet ein umso größeres Grundstücks ein umso stärkeres Indiz, dass ein Bebauungszusammenhang eher zu verneinen ist. Die unbebaute Fläche östlich der letzten Bebauung am Sandweg Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] am dortigen Wendehammer bis zur nächsten Bebauung, im Termin der mündlichen Verhandlung vor Ort in der Ferne erkennbar, ist mehrere Hundert Meter breit. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei einer unbebauten Fläche mit einer Ausdehnung von zwei bis drei Bauplätzen, also 50 m bis 60 m, in der Regel eine Baulücke angenommen werden kann (vgl. z.B. OVG Greifswald, Urteil vom 29. Juni 2017 - 3 L 251/11 -). Bei einer aufgelockerten Bauweise mit großen Gebäuden und großen Einzelgrundstücken könnte auch eine größere Freifläche von 80 bis 90 m Breite den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen (vgl. VG Schwerin, Urteil vom 26. Mai 2021 – 2 A 1292/20 SN -, amtlicher Umdruck S. 10, 11). In der Regel kann bei der Entfernung zur nächsten Bebauung im Falle der Wohnbebauung von 110 m ein Bebauungszusammenhang dagegen nicht mehr angenommen werden (vgl. Spannowsky/Uechtritz, BauGB, Kommentar, 2014, § 34 Rn. 26; VG Greifswald, Urteil vom 22. Juni 2012 – 5 A 430/11 -, amtlicher Umdruck S. 8, 9). So liegt der Fall angesichts der mehrere Hundert Meter breiten „Lücke“ auch vorliegend.

2.

Das Vorhaben des Klägers kann auch nicht als sonstiges Vorhaben – um ein privilegiertes (§ 35 Abs. 1 Nr. 1-8 BauGB) oder teilprivilegiertes (§ 35 Abs. 4 BauGB) Vorhaben handelt es sich bei dem geplanten Wohnhaus ersichtlich nicht – im Einzelfall zugelassen werden, weil seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB).

Das Vorhaben beeinträchtigt den öffentlichen Belang der Zersiedelung, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Denn es lässt die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten. Dieser Belang steht nur beispielhaft für das Bestreben des Gesetzes, die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit jede Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern. Er hat eine hohe Bedeutung für die von § 35 BauGB verfolgten Zwecke (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 146. Ergänzungslieferung April 2022, § 35 Rn. 103). Die Regelung des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB bringt die Intention des Gesetzgebers zum Ausdruck, die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit eine Zersiedelung, d.h., eine zusammenhanglose oder aus anderen Gründen unorganische Streubebauung im Außenbereich zu verhindern. Der Außenbereich soll grundsätzlich von allen nicht unmittelbar seinem Wesen und seiner Funktion entsprechenden Bebauung freigehalten werden. Auch das „Ausufern“ eines Ortsteils in den Außenbereich kann unter den Begriff der unerwünschten Entstehung einer Splittersiedlung oder einer sonst siedlungsstrukturell zu missbilligenden Entwicklung fallen (Söfker a.a.O. Rn. 107).

Die Entstehung (und Verfestigung) einer Splittersiedlung ist anzunehmen, wenn durch das Vorhaben ein Bezugsfall für eine weitere Wohnbebauung entsteht. Dies ist vorliegend der Fall, da das geplante Einfamilienhaus Vorbildwirkung für eine weitergehende Wohnbebauung in Richtung Landschaft nördlich des Sandweges in Richtung Osten hat. Die hierdurch bestehende negative Vorbildwirkung des Vorhabens würde eine Verschlechterung der gegenwärtigen Situation durch eine negativ zu beurteilende, stärkere Inanspruchnahme des Außenbereichs sowie eine Verdichtung des Baubestandes nach sich ziehen. Hinzu kommt, dass bei – wie vorliegend – Wohnbauten regelmäßig ein Vorgang der Zersiedelung vorliegen dürfte.

Als Vorhaben im Außenbereich beeinträchtigt das geplante Wohnhaus zudem den öffentlichen Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Da der Außenbereich grundsätzlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll, führt jede weitere Bebauung dazu, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt werden. Aktuell besteht am Standort des Vorhabens eine unbebaute Fläche.

Außerdem widerspricht nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 das Bauvorhaben dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Beigeladenen, der dort eine Schutzgrünfläche, nicht aber

Bauland vorsieht, mit der Folge, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt. Zwar war nach den Ausführungen der Kläger- und Beigeladenenseite im Termin der mündlichen Verhandlung die Änderung des geltenden Flächennutzungsplans und nachfolgend der Erlass eines Bebauungsplanes geplant, so dass das Vorhabengrundstück danach im beplanten Innenbereich gelegen hätte. Hierzu ist es aber nicht gekommen. Vielmehr hat die Beigeladene nunmehr vor, das Grundstück nördlich des Sandweges unbebaut zu belassen, was auch für das sehr große Flurstück [REDACTED] insgesamt gelten dürfte. Eine neue Bebauung ist danach nur noch für schon bebaute Flurstücke wie etwa das derzeit noch als Rinderstall genutzte Grundstück angedacht.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO. Da die Beigeladene einen Antrag nicht gestellt und sich damit einem Kostenrisiko nicht ausgesetzt hat, erscheint es unbillig, ihre außergerichtlichen Kosten für erstattungsfähig zu erklären. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils zu beantragen. Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323 a, 19055 Schwerin, zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern, Domstraße 7, 17489 Greifswald, einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Beglaubigte Abschrift

**VERWALTUNGSGERICHT
SCHWERIN**

Aktenzeichen:
2 A 1634/19 SN



IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Verwaltungsstreitverfahren



- Kläger -

gegen



- Beklagter -

Beigeladen:

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, vertreten durch das Amt Warnow-West,
Schulweg 1 a, 18198 Kritzmow

wegen

Bauplanungs-, Bauordnungs- und Städtebauförderungsrecht

hat die 2. Kammer des Verwaltungsgerichts Schwerin aufgrund der mündlichen Verhandlung vom

7. September 2022

durch den Richter am Verwaltungsgericht [REDACTED] als Einzelrichter

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die nicht erstattungsfähig sind.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung des Beklagten gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von bisheriger Wohnnutzung in eine Ferienwohnungsnutzung.

Das im Eigentum des Klägers stehende Vorhabengrundstück liegt auf dem Flurstück [REDACTED] der Flur 1 der Gemarkung Elmenhorst, Strandweg [REDACTED]. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Unter dem 7. Februar 2019 stellte der Kläger beim Beklagten einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des Wohngebäudes in eine Ferienwohnung. Die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligte Gemeinde erteilte ihr Einvernehmen für die geplante Nutzungsänderung.

Mit Bescheid vom 16. April 2019 lehnte der Beklagte den Bauantrag des Klägers ab und begründete dies mit Nutzungskonflikten zwischen Dauerwohnnutzungen und Ferienwohnungsnutzung und dadurch erzeugte bodenrechtliche Spannungen in der näheren Umgebung. Die nähere Umgebung, das Geviert um den Strandweg, entspreche einem allgemeinen Wohngebiet, wonach Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig seien. Eine Ausnahme könne aber wegen des Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot nicht erteilt werden.

Hiergegen wandte sich der Kläger mit Widerspruch vom 29. April 2019 unter Hinweis auf schon bestehende Ferienwohnungen und Gewerbe im Strandweg, sodass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfüge. Deshalb sei von einem Mischgebiet in der näheren Umgebung auszugehen, wobei nicht nur auf das Straßengeviert, sondern auch unter Berücksichtigung der Bezeichnungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde auf das weitere Umfeld des Gebiets abzustellen sei. Der Kläger benennt mit Strandweg [REDACTED] einen Stempel- und Schlüsselservice [REDACTED], außerdem an der Hauptstraße [REDACTED] ein Ferienhaus [REDACTED] und für die Hauptstraße [REDACTED] Stellplätze für der Firma [REDACTED] sowie letztlich im Strandweg [REDACTED] eine Ferienwohnung [REDACTED] sowie die Handel und Dienstleistung [REDACTED] unter Strandweg [REDACTED]. Unter der Internetseite FeWo Ferien seien 3 Ferienwohnungsobjekte in unmittelbarer Nähe gelistet, wobei sich ein Bungalow im Strandweg befinde.

Im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens holte der Beklagte das Einvernehmen der beigeladenen Gemeinde ein. Außerdem ermittelte der Beklagte in der Folge nur eine Gewerbeanmeldung für den Strandweg [REDACTED], [REDACTED] Handel mit Büroartikeln, Licht – und Sonnenschutzanlagen, Druckerzeugnisse aller Art aus dem Jahr 2003, jedoch keine Baugenehmigungen.

Im Rahmen einer Zwischennachricht teilte der Beklagte dem Kläger mit, dass nach den Ermittlungen nunmehr von einem reinen Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Baunutzungsverordnung auszugehen sei. Die im Straßengeviert vorhandenen Ferienwohnungen und Gewerbebetriebe seien bei der Betrachtung außer Acht zu lassen, da baurechtliche Genehmigungen hierfür nicht existieren würden. In der Konsequenz werde die untere Bauaufsichtsbehörde gegen die illegalen Nutzungen ordnungsbehördlich vorgehen.

Unter Beachtung des § 3 Abs. 1 Baunutzungsverordnung würden reine Wohngebiete dem Wohnen dienen. Nach Absatz 3 könnten unter anderem kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden. Begriff und Zulässigkeit von Ferienwohnungen seien vom Normgeber in § 13 a Baunutzungsverordnung geregelt worden. Nach Satz 2 dieser Vorschrift sei dies jedoch nur auf Räume anwendbar, sodass als Ferienwohnung genutzte ganze Gebäude nicht zugelassen werden könnten.

Mit Widerspruchsbescheid vom 2. September 2019 wies der Beklagte den klägerischen Widerspruch zurück und ging im Rahmen der Begründung nunmehr von einem faktischen

allgemeinen Wohngebiet aus nach dem vorliegend anwendbaren § 34 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO.

Mit Klage vom 27. September 2019 verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Fehlerhaft sei, dass der Beklagte von einem nur äußerst eng bemessenen Umgriff ausgehe, hier der Bebauung entlang des Strandweges. Damit würden vergleichsweise umfangreiche Milchviehbetriebe mit Stallungen, Hofställe und weitere gewerbliche Betriebe sowie ein etwa 490 m nordwestlich entfernt liegender Windkraftpark mit 5 Windkraftanlagen außer Betracht bleiben. Der Kläger wiederholt im Übrigen schon die benannten Ferienhausnutzungen im Umfeld des Vorhabens. Zudem würde auch die [REDACTED] im Strandweg [REDACTED] firmieren, wobei es sich wohl um den Verwaltungssitz eines Restaurants handele. Die Einstufung als reines Wohngebiet sei gänzlich undenkbar, zumal die nach § 17 BauNVO maximale Grundflächenzahl von 0,4 in der direkten Nachbarschaft jeweils eindeutig überschritten sei. Zudem sei im Flächennutzungsplan der beigeladenen Gemeinde das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Außerdem sei, selbst wenn man von einem reinen Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung ausginge, die Definition des Gebäudes nach § 13a BauNVO unzutreffend angewendet. Das Gebäude nach § 13a Baunutzungsverordnung sei die Hausgruppe nach § 22 Baunutzungsverordnung, sodass wie in einem Mehrfamilienhaus mit abgeschlossenen Wohnungen bei Hausgruppen in horizontaler Ausdehnung in hiervon enthaltenen Räumen auszugehen sei und damit von einer untergeordneten Nutzung nach § 13a Satz 2 Baunutzungsverordnung.

Der Kläger beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 16. April 2019 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 2. September 2019 zu verpflichten, ihm eine Baugenehmigung für die Nutzung seines Hauses im Strandweg [REDACTED], Flurstück [REDACTED] der Flur 1 der Gemarkung Elmenhorst zur Ferienwohnungsnutzung zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er wendet sich gegen die Klage und vertieft die bisherige Begründung. Wegen der besonderen Baustruktur der Reihenhauskomplexe würden sich diese von ihrer Umgebung abgrenzen. Zudem sei der Bebauungskomplex in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung durch die Straße Strandweg von der weiteren Umgebung abgegrenzt. Diese Straße

habe ersichtlich eine trennende Funktion. Entgegen der Auffassung des Klägers seien die von diesem benannten, nicht baugenehmigten Nutzungen als Ferienwohnung oder in anderer Weise gewerblich unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, Urteil vom 6. November 1968 – 4C 31.66 bei der Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung nicht zu beachten, da sich die Beklagtenseite als zuständige Behörde mit dem Vorhandensein nicht abgefunden habe und diese nunmehr bauordnungsbehördlich überprüfen würden. Die weiteren klägerseits genannten Nutzungen seien schon nicht der näheren Umgebung zuzuordnen.

Die beantragte Nutzung in einem – wie vorliegend - faktischen reinen Wohngebiet als Ferienhaus für ein gesamtes Gebäude sei nach § 13a Satz 2 Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Die Argumentation des Klägers zu Räumen in Hausgruppen sei unzutreffend und sei schon nicht vom eindeutigen Wortlaut von Räumen in Gebäuden gedeckt. Auch vom Wort her sei ein Gebäude nicht als Raum anzusehen. Dies widerspreche dem baurechtlichen Gebäudebegriff. Durch die bauliche Verbindung von Reihenhäusern wie auch bei in geschlossener Bauweise errichteten Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand im Sinne des § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung werde der Begriff des Gebäudes nicht neu definiert.

Selbst bei Annahme eines faktischen allgemeinen Wohngebiets bestehe vorliegend kein Anspruch auf die beantragte Genehmigung, da eine solche Ferienwohnungsnutzung insgesamt gebietsunverträglich sei. Da ausschließlich Dauerwohnen in der maßgeblichen näheren Umgebung stattfinde, widerspreche die beantragte Ferienwohnungsnutzung diesem Gebietscharakter. Würde man ausnahmsweise eine Nutzung zulassen, stelle dies eine negative Vorbildwirkung für andere Eigentümer das Gebiet dar. Es würde sich eine Selbstbindung der Baugenehmigungsbehörde ergeben, was abzulehnen sei.

Der Beigeladenen hat sich nicht geäußert und auch keinen Antrag gestellt.

Mit Beschluss vom 13. Juni 2022 hat die Kammer den Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Berichterstatter als Einzelrichter übertragen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte und den beigezogenen Verwaltungsvorgang verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Ablehnung des Bauantrags für die Nutzungsänderung eines Reihenhauses in Gänze zu einem Ferienhaus (ohne weitere teilweise Wohnnutzung) mit Bescheid des Beklagten vom 16. April 2019 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 2. September 2019 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Der Kläger hat keinen Anspruch auf die Erteilung der von ihm beantragten Baugenehmigung.

Nach § 72 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt. Dem von dem Kläger geplanten Vorhaben der Nutzungsänderung des Reihenhauses von Dauerwohnen zu Ferienwohnen stehen im hier vorliegenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nach § 63 LBauO M-V zu prüfende öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bauplanungsrechts entgegen.

1.

Die von dem Kläger beabsichtigte Ferienwohnnutzung in dem streitgegenständlichen Gebäude ist im Verhältnis zu der zuvor erteilten Baugenehmigung des vorhandenen Wohnhauses zunächst genehmigungspflichtig. Soweit der Kläger in diesem Zusammenhang andeutet, dass deshalb kein Raum für eine Nutzungsänderungsgenehmigung sei, weil auch Ferienwohnungen nach den Regelungen in der Baunutzungsverordnung von dem jeweiligen Bewohner zu Wohnzwecken genutzt würden, ist dem nicht zu folgen.

Eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen im bauordnungsrechtlichen Sinne liegt vor, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen, durch die Baugenehmigung dokumentierten Nutzung dergestalt unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Anforderungen unterworfen ist oder unterworfen sein kann, also die der bisherigen Nutzung eigene, gewisse Variationsbreite verlassen wird und durch die Veränderung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können (vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30. Mai 2016 – OVG 10 S 34.15 –, Rn. 4, juris m.w.N.). Bei der Ferienwohnungsnutzung handelt es sich gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung um eine eigenständige Nutzungsart, für die andere bauplanungsrechtliche Anforderungen in Betracht kommen. Die dauerhafte Nutzung einer Wohnung, für die eine Genehmigung als Wohngebäude vorliegt, als Ferienwohnung für einen

wechselnden Personenkreis stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar (vgl. Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 08. Januar 2008 - 3 M 190/07 -, juris, dort unter dem Datum 28. Dezember 2007, sowie NordÖR 2008, 169; Urteil vom 19. Februar 2014 - Az. 3 L 212/12 - NordÖR 2014, 323; Oberverwaltungsgericht Niedersachsen, Urteil vom 18. September 2014 – 1 KN 123/12 –, Rn. 34, juris; VG Schwerin, Urteile vom 20. Dezember 2012 - 2 A 1577/10 -, vom 16. Juni 2016 - 2 A 568/14, 2 A 808/14, 2 A 1366/14 und 2 A 1227/15 SN -). Ferienwohnungen fallen nämlich nicht unter den bauplanungsrechtlichen Begriff der Wohnnutzung. Eine Ferienwohnungsnutzung, bei der zur Erzielung von Einkünften vom Nutzungskonzept her typischerweise nur zum vorübergehenden Aufenthalt an einen wechselnden Personenkreis vermietet wird, dient zwar auch dem Wohnen, jedoch handelt es sich gleichwohl nicht um eine Wohnnutzung im Sinne etwa von § 3 Abs. 2 Nr. 1, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass planungsrechtlich die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnungsnutzung eigenständige Nutzungsarten sind (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. Mai 1989 - BVerwG 4 B 78.89 -, NVwZ 1989, 1060, juris Rn. 3). Auch handelt es sich bei der Wohnnutzung nicht um einen Oberbegriff, der auch eine Ferienwohnungsnutzung als Variationsbreite einschließt (vgl. Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 19. Februar 2014 - 3 L 212/12 -, a.a.O.; Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg a.a.O.). Eine Wohnnutzung im bauplanungsrechtlichen Sinn ist gekennzeichnet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts. Insbesondere an dem Kriterium der dauerhaften Häuslichkeit fehlt es bei Ferienwohnungen, die von ihrem Nutzungskonzept her typischerweise nur zum vorübergehenden Aufenthalt durch einen ständig wechselnden Personenkreis genutzt werden. (Dauer-)Wohnungen werden demgegenüber von einem über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt. Die daraus resultierenden unterschiedlichen bodenrechtlichen Auswirkungen der beiden Nutzungsarten rechtfertigen die bauplanungsrechtliche typisierende Unterscheidung (vgl. Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 19. Februar 2014 - 3 L 212/12 -, a.a.O.; Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg a.a.O.).

2.

Dem klägerischen Anspruch auf die Bauerlaubnis stehen bauplanungsrechtliche Vorschriften entgegen.

Das Vorhabengrundstück liegt - zwischen den Beteiligten unstreitig - im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Nach dessen Absatz 1 ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete entspricht, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

Vorliegend geht das Gericht - wie auch aktuell der Beklagte - davon aus, dass das Vorhabengrundstück in einem faktischen reinen Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauNVO liegt. Dies folgt aus den im Geodatenportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern und unter google-maps verfügbaren Luftbilder sowie vor allem auch nach dem persönlichen Eindruck des Einzelrichters im Termin der mündlichen Verhandlung vor Ort. Nach § 3 Abs. 1 BauNVO sind neben Wohngebäuden Anlagen zur Kinderbetreuung regelhaft zulässig, nach Abs. 3 Nr. 1 der Vorschrift können ausnahmsweise u.a. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Die nähere Umgebung i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB an dem Strandweg weist - mit Ausnahme einer bestandsgeschützten Ferienwohnungsvermietung nur Wohnbebauung auf. Frühere gewerbliche Nutzungen sind zwischenzeitlich aufgegeben worden, unabhängig davon, dass diese baurechtlich nicht erlaubte Nutzungen insbesondere als Ferienwohnungen wegen des erfolgten bzw. beabsichtigten Einschreitens der Baubehörde auch vor deren Aufgabe nicht berücksichtigt werden dürften. Alle von Klägerseite angegebenen gewerblichen Nutzungen bestanden im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nicht mehr, etwa auch die Tischlerei nicht, selbst wenn man auch diesen vom Vorhabengrundstück weiter entfernten Teil des Strandweges noch in die Betrachtung aufnehmen wollte. Die sonstigen klägerseits benannten gewerblichen Nutzungen liegen dagegen außerhalb der näheren Umgebung hier im Außenbereich, wie die weiter entfernt erkennbare Rinderanlage, Windkraftanlagen oder ein Caravanstellplatz und stehen deshalb einer Gebietsprägung als Wohngebiet nicht entgegen.

Das Gericht folgt der Einschätzung des Beklagten, dass § 13a BauNVO 2017, über die dynamische Verweisungsvorschrift des § 34 Abs. 2 BauGB auf faktische Baugebiete anwendbar, dem klägerischen Anspruch auf eine Bauerlaubnis für die vollständige Nutzung des Reihenhauses als Ferienwohnung entgegensteht.

§ 13a BauNVO 2017 bestimmt hierzu Folgendes:

„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.“

Daraus folgt, dass ein Gebäude als Ferienwohnung als nicht störender Gewerbebetrieb in Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO), allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO), besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO), Dorfgebieten (§ 5 BauNVO), dörflichen Wohngebieten (§ 5a BauNVO), urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) und Kerngebieten (§ 7 BauNVO) allgemein zulässig ist, nicht aber in reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 1 BauNVO.

Die Vorschrift bezweckt bereits nach ihrem Wortlaut nicht die grundsätzliche Vereinbarkeit von Ferienwohnungen und reinen Wohngebieten, sondern stellt vielmehr im Gegenteil klar, dass es sich bei Ferienwohnungen nur ausnahmsweise um kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes handeln kann, und zwar insbesondere, wenn der Nutzung als Ferienwohnraum eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung zukommt (vgl. BeckOK BauNVO/Hornmann, 22. Ed. 15. Juni 2020, BauNVO § 13a Rn. 47; Bönker/Bishopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 13a, beck-online). Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn eine Einliegerwohnung vermietet wird und ihr Störpotenzial so einem kleinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes entspricht (BR-Drs. 806/16,

S. 49).

Das geplante Vorhaben entspricht nicht dem im Wortlaut von § 13a S. 2 BauNVO zum Ausdruck kommenden Bild von einer ausnahmsweise im reinen Wohngebiet zulässigen Nutzung von Räumen als Ferienwohnung. Denn eine Nutzung des Gebäudes auch zu Wohnzwecken und zudem in vorherrschender Form ist vom Kläger nicht beabsichtigt. Auf die Frage, ab wann von einer gegenüber der Ferienwohnungsnutzung vorherrschenden Wohnnutzung auszugehen ist, kommt es dann nicht an. Diese Frage mag Bedeutung gewinnen, wenn der Kläger einen neuen Bauantrag unter Berücksichtigung dieser Vorgaben stellen sollte.

Aber selbst wenn man nicht von einem faktischen reinen, sondern faktischen allgemeinen Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO ausgehen würde, besteht vorliegend kein Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung; die Ablehnung einer Ausnahme durch den Beklagten ist vielmehr nicht zu beanstanden.

In einem solchen (faktischen) allgemeinen Wohngebiet ist Ferienwohnungsnutzung nicht regelhaft zulässig. Sie kann nach § 13a Satz 1 BauNVO nur nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, d.h. nur im Wege einer Ausnahme genehmigt werden. Selbst wenn man in dem beim Beklagten gestellten Antrag auf Bauerlaubnis auch einen solchen, auf eine Ausnahme der Ferienwohnungsnutzung sehen wollte, hat der Beklagte im Rahmen der Genehmigungsentscheidung zu beachten, dass der Gebietscharakter als faktisches (in dem Fall allgemeines) Wohngebiet trotz der (beantragten) Ferienwohnnutzung gewahrt bleibt (vgl. dazu etwa VG Schwerin, Urteil vom 26. September 2019 – 2 A 3150/19 SN – amtl. Umdruck S. 14 ff). Dies hat der Beklagte bei seiner Begründung der Ablehnung zuletzt schriftsätzlich nachvollziehbar im gerichtlichen Verfahren dargestellt. Er hat erkannt, dass dem räumlichen Nebeneinander von dauerndem Wohnen und Erholungsuchenden städtebauliche Störpotenziale eigen sind. Diese gehen über die Frage nach dem Störgrad und der Störanfälligkeit von Nutzungen im Hinblick auf Immissionen hinaus (BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 - 4 C 64.79 - BVerwGE 68, 207 = juris Rn. 10). Erkennbar kann die Wohnruhe durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden gestört werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 - 4 C 5.16 -, BVerwGE 160, 104; juris Rn. 33). Ebenso kann der Zu- und Abfahrtsverkehr durch Ferienwohnungsnutzer die Wohnruhe stören, was vorliegend gerade über die Nutzung der Privatstraße des Klägers zur An- und

zur Abfahrt zum und vom Endreihenhaus des Klägers direkt entlang der Eingangsbereiche der angrenzenden Reihenhäuser Bedeutung hat, zumal fast alle Nachbarn auf eine eigene PKW-Nutzung der privaten Anliegerstraße wegen des klägerischen Verbots einer kostenfreien Straßennutzung verzichten. Der Beklagte hat dabei zuletzt schriftsätzlich und auch im Termin der mündlichen Verhandlung deutlich gemacht, dass eine ausnahmsweise Genehmigung einer Ferienwohnungsnutzung innerhalb des Gebietes auch wegen einer negativen Vorbildwirkung für Nachbarn und einer abzulehnenden Ermessensbindung in derartigen Verfahren nicht erfolge, vielmehr gegen alle derartigen Ferienwohnungsnutzungen und auch den baurechtlich nicht genehmigten Schlüsseldienst in der nahen Nachbarschaft erfolgreich eingeschritten wurde, was auch im Falle zukünftiger unerlaubter Ferienwohnnutzungen beabsichtigt ist. Lediglich eine bestandsgeschützte Ferienwohnungsnutzung („[REDACTED]“) noch mit DDR-Genehmigung konnte und kann danach weiter erfolgen, angesichts eines solchen „Ausreißers“ kann aber der Kläger unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO keinen Ausnahmegenehmigungsanspruch herleiten.

An der vorgenannten Einschätzung vermag die Theorie des Klägers, sein Reihenhaus sei nicht als Gebäude, sondern als Raum anzusehen, nichts zu ändern. Denn eine solche Differenzierung ist mit der baurechtlichen Begrifflichkeit des Gebäudes und des Raumes nicht in Einklang zu bringen. Vielmehr handelt es sich bei einem klassischen Reihenhaus in einer Reihenhauszeile auf jeweils eigenem Flurstück um einen Teil einer Hausgruppe und damit um ein Gebäude, das mehrere Räume wie auch potentiell mehrere Wohnungen haben könnte (vgl. allgemein BVerwG Beschluss vom 31. Januar 1995 – 4 NB 48/93 –, juris Rn. 33). Dies stellt einen Unterschied etwa zu einem Gebäude mit einer Einliegerwohnung dar, auch wenn diese einen gesonderten Eingang haben sollte, dennoch aber Teil jenes Gebäudes ist.

3.

Soweit der Kläger auch die erfolgten Gebührenfestsetzungen in Streit stellen sollte, bleibt die Klage auch insoweit ohne Erfolg; eine Rechtswidrigkeit der Festsetzungen ist nicht ersichtlich.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO. Da die Beigeladene einen Antrag nicht gestellt und sich damit einem Kostenrisiko nicht ausge-

setzt hat, erscheint es unbillig, ihre außergerichtlichen Kosten für erstattungsfähig zu erklären. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils zu beantragen. Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323 a, 19055 Schwerin, zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern, Domstraße 7, 17489 Greifswald, einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird. Die Beteiligten müssen sich durch Bevollmächtigte im Sinne von § 67 Abs. 4 Sätze 3 bis 7 VwGO vertreten lassen. Ein Beteiligter, der nach Maßgabe der Sätze 3, 5 und 7 zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.



BESCHLUSS

Der Streitwert wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe:

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 2 Gerichtskostengesetz (GKG).

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen den Beschluss kann schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle bei dem Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323 a, 19055 Schwerin, Beschwerde eingelegt werden.

Sie ist innerhalb von sechs Monaten einzulegen, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat; ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,- Euro übersteigt.



**Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit dem Original wird beglaubigt:**

Schwerin, 11. Januar 2023

Freitag, Justizangestellte
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle



Beschluss zur Änderung der Verkehrsführung in der Straße Eschenholt

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgerdienste <i>Vorlagenersteller:</i> Jörg Blotenberg	<i>Datum:</i> 26.10.2022 <i>Antragsteller:</i>
---	--

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt eine Änderung der Verkehrsführung in der Straße Eschenholt wie folgt:

Die erforderliche straßenverkehrsbehördliche Anordnung ist durch die Verwaltung beim Landkreis Rostock zu beantragen.

Sachverhalt

Im Zuge eines Verwaltungsrechtsstreits, bei welchem die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen Beklagte ist, fand am 07.09.2022 ein Ortstermin als mündliche Verhandlung des Verwaltungsgerichts Schwerin an der Polleranlage in der Straße Eschenholt statt.

Im Ergebnis der Erörterung regt das Verwaltungsgericht an, dass sich die Gemeinde mit der Frage der Straßenwidmung und einer möglichen Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf den Betrieb des Pollers und der vorhandenen Fahrbahneinengung befasst. Der gemeindliche Rechtsbeistand äußerte vor Ort, dass er eine B-Plan-Änderung nicht für erforderlich halte, dafür möglicherweise aber eine die Anwohner weniger beeinträchtigende Einbahnstraßenregelung für zwei Straßen, Kattenstiert und Eschenholt betreffend.

Das Gericht bittet um Befassung der Angelegenheit in einer Sitzung der

Gemeindevertretung und Mitteilung des Ergebnisses unter Berücksichtigung der Absprachen in der durchgeführten mündlichen Verhandlung. Das entsprechende Verhandlungsprotokoll ist beigefügt.

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 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	22-09-07 Verhandlungsprotokoll 2 A 2398 18 SN (öffentlich)
---	--

Beglaubigte Abschrift
Verwaltungsgericht Schwerin

Aktenzeichen:
2 A 2398/18 SN



**Protokoll über die mündliche Verhandlung vor Ort vor
dem Grundstück der Klägerin,
Birgenholt 8, 18107 Rostock,
vom 07.09.2022**

Anwesend:

Richter am Verwaltungsgericht Lüdtko als Einzelrichter

Von der Hinzuziehung eines Protokollführers wird abgesehen. Das Protokoll wird vorläufig auf Tonträger aufgezeichnet.

In dem Verwaltungsstreitverfahren

Hannelore Schultz,
Birkenholt 8, 18107 Elmenhorst

- Klägerin -

Proz.-Bev.:
Rechtsanwalt Dr. Peter Käb,
Friedhofsweg 45, 18057 Rostock

gegen:

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, vertr. d.d. Amt Warnow-West,
Schulweg 1a, 18198 Kritzmow

Die Klägerin weist darauf hin, dass nach ihrer Erinnerung, sie sei damals auch in der Gemeindevertretung Mitglied gewesen, dieser Poller entstanden sei, weil man begleitend vorgehabt hätte, den Bebauungsplan Nummer 5 zu ändern und entsprechend anzupassen. Dies habe auch die Kommunalaufsicht gefordert.

Herr Rechtsanwalt Wolter weist darauf hin, dass dieser Poller nach seiner Auffassung auch deshalb errichtet worden sei, um die relativ schmalen Straßen, auf denen auch von Kindern gespielt würde, zu entlasten und den Verkehr deshalb auf der breiteren Straße Admannshäger Weg zu führen.

Die Klägerin weist darauf hin, dass nach ihrer Auffassung der Admannshäger Weg schmaler sei als alle Straßen innerhalb des Wohngebietes.

Der klägerische Prozessbevollmächtigte weist auf das Verfahren 9 B 640/03 hin, dabei handele es sich um ein Eilverfahren, was unter anderem auch den hier streitgegenständlichen Poller sowie die hier vorgenommene Straßenverengung betreffe.

Der Prozessbevollmächtigte der Klägerseite weist auf die Rechtsprechung, zitiert in dem vorgenannten Beschluss hin. Dabei handelt es sich um das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. August 1993, Aktenzeichen: 4 C 24/91, im Übrigen Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung 94,100.

Die Prozessbevollmächtigten der Kläger und der Beklagtenseite streiten sodann über die Möglichkeit einer Festsetzung eines Pollers und einer Verengung auch im Bebauungsplan. Herr Wolter weist auf den enumerativen Katalog des § 9 BauGB hin, der derartiges nicht vorsehe.

Der Prozessbevollmächtigte der Klägerseite weist darauf hin, dass nach den von ihm ermittelten Entscheidungen eine bestehende verkehrsrechtliche Anordnung dem geltend gemachten Folgenbeseitigungsanspruch nicht entgegenstehe.

Insbesondere verweist er hierzu auf den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, Entscheidung vom 21. Juni 2021, Aktenzeichen 1 N 19.10 31, juris. In dieser Entscheidung wird auf Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 23. Februar 2011, Aktenzeichen 8 C 10696/10, juris sowie vom Oberverwaltungsgericht NRW vom 3. Februar 2014, Aktenzeichen 11 B 1040/13, juris, verwiesen.

- Beklagte -

Proz.-Bev.:

Rechtsanwaltskanzlei Dirk Wolter,
Wismarsche Str. 6/7, 18057 Rostock

wegen

Bauplanungs-, Bauordnungs- und Städtebauförderungsrecht

sind bei Aufruf der Sache um 11:00 Uhr erschienen:

Für die Klägerin diese selbst mit Herrn Rechtsanwalt Dr. Käß sowie

für die Beklagte: Frau Czerny Christenson als leitende Verwaltungsbeamtin des Amtes zusammen mit Herrn Müller vom Bauamt des Amtes Warnow-West sowie Herr Burkhard May, der stellvertretende Bürgermeister der Gemeinde, mit Herrn Rechtsanwalt Wolter sowie Herr Rechtsreferendar Becker.

Der Einzelrichter eröffnet die mündliche Verhandlung.

Er hält einen Sachbericht.

Auf Nachfrage des Gerichts erläutern Klägerin und Beklagtenvertreter, dass die Schwellen auf dem Admannshäger Weg zwar in der verkehrsrechtlichen Anordnung angeordnet seien, jedoch nicht im Gebiet des Bebauungsplans Nummer 5 liegen würden.

Weitere Ergänzungen oder Korrekturen werden von den Beteiligten nicht gemacht.

Sodann wird die Sach- und Rechtslage mit den Erschienenen erörtert.

Sodann gehen die Beteiligten sowie das Gericht zu dem unter anderem streitgegenständlichen Poller. Diesen erreichen wir nach einiger Zeit. Hierbei handelt es sich, so die Beteiligten, nicht nur um den gesetzten Poller, sondern auch um eine Fahrbahnverengung.

Herr Wolter erläutert seine Auffassung hierzu, wonach nach seiner Ansicht die bestandskräftige verkehrsrechtliche Anordnung, die unter anderem den Poller und die Verengung vorsehen würde, entgegenstehen würde.

Herr Wolter weist zudem darauf hin, dass es sich weiterhin bei der Straße mit dem Poller und der Verengung um eine Straßenverkehrsfläche handele, die auch entsprechend durch die im Umfang eingeschränkten Nutzer genutzt würde. Er gehe davon aus, dass weiterhin die Straße uneingeschränkt gewidmet sei. Es handele sich nach seiner Auffassung auch um eine Verbindungsstraße im Sinne der Begründung. Der Prozessbevollmächtigte der Klägerseite weist darauf hin, dass angesichts der Einschränkung des Verkehrs eine uneingeschränkte Widmung zweifelhaft sei. Er sehe insbesondere auch angesichts der Verengung, die vorliegend ersichtlich sei, einen Unterschied zu der zeichnerischen Festsetzung.

Rechtsanwalt Wolter weist auf die Begründung zum Satzungsexemplar, 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer 5 hin, darin sei enthalten, eine Information zur Widmung des Admannshäger Wegs. Dieser sei danach als Gemeindeverbindungsstraße gemäß § 3 Nummer 3 b Straßen- und Wegegesetz MV bezeichnet, außerdem die Straßen innerhalb des Bebauungsplansgebietes Kattenstiert und Eschenholt als Ortsstraßen gemäß § 3 Nummer 3 a Straßen- und Wegegesetz MV eingestuft worden.

Herr Rechtsanwalt Dr. Käß erläutert, dass angesichts der Widmungsverfügung aus 1996 und des Bebauungsplans aus 1993 die Widmung möglicherweise auf dem damaligen sich ergebenden Zustand beruht habe. Der Admannshäger Weg sei nur bis zur Einfahrt zum Kattenstiert ausgebaut und danach eher einspurig geführt, dies mag sich ausgewirkt haben im Zusammenhang mit dieser Widmungsverfügung.

Der stellvertretende Bürgermeister erläutert allerdings, dass lediglich dieses kurze Stück von etwa 50 m „aufgeweitet“ sei, im Übrigen liege eine enge Straße vor, auch bis zum nächsten Ort.

Das Gericht regt an, dass die Gemeindevertretung sich mit dieser Frage noch einmal beschäftigt, möglicherweise mit einer Bebauungsplanänderung, die allerdings Herr Rechtsanwalt Wolter nicht für erforderlich hält, möglicherweise aber mit einer die Anwohner möglicherweise weniger beeinträchtigenden Einbahnstraßenregelung für zwei Straßen, das

betrifft Kattenstiert und Eschenholt. Das würde dann dazu führen, dass eine Änderung der verkehrsrechtlichen Anordnung einhergehen würde.

Im Übrigen fragt das Gericht nach, ob Einverständnis besteht mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren. Die Beteiligten erhalten Gelegenheit zu den weiteren Fragen, die sich aktuell hier möglicherweise neu gestellt haben, schriftsätzlich noch vorzutragen.

Darauf erklären die Beteiligten, wenn ein hinreichender Zeitraum bis zu einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren vergehen würde, dass ein Einverständnis mit dem schriftlichen Verfahren denkbar sei. Das Gericht erklärt, vor Anfang nächsten Jahres nicht im schriftlichen Verfahren zu entscheiden.

Darauf erklären die Beteiligten:

Wir verzichten auf eine weitere mündliche Verhandlung.

Laut diktiert, vorgespielt und genehmigt.

Der klägerische Prozessbevollmächtigte weist darauf hin, dass er einen erweiterten Antrag stellen würde. Er wird diesen mit einem Schriftsatz dem Gericht einreichen.

Der Einzelrichter vertagt und schließt die mündliche Verhandlung um 12:42 Uhr.

Lüdtke

F.d.R.d.Ü.v.T.:
13.09.2022

Beifuß
Justizangestellte
Urkundsbeamtin

Grundsatzbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 1, Gewerbe-, Misch-, und Wohngebiet "Steinbecker Eck"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Sven Breitrück	<i>Datum</i> 30.12.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	02.02.2023	Ö
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	09.02.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 1, 2.Änderung Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet „Steinbecker Eck“, zukünftig zu ändern (3. Änderung).

Sachverhalt

Bereits mit den Arbeiten zur Neufassung des B-Plans Nr. „Steinbecker Eck“ in den Jahren 2010-2012 wurde ausführlich festgestellt, dass zahlreiche objektive Erfordernisse existieren, die eine Änderung von Gewerbegebieten in Mischgebiete notwendig machen. Die Aufgabe der Gemeinde ist es, den sich verändernden Bedingungen in den letzten 10 Jahren im Bereich des B-Planes Nr. 1 Rechnung zu tragen. Die seinerzeit im Entwurf zur

„Satzung über die Neufassung (5. Änderung) des Bebauungsplanes Nr.1 „Steinbecker Eck“ Elmenhorst/Lichtenhagen – Beschluss zur Neufassung“ vom 12.11.2011“

zusammengefassten Änderungsziele sowie Problembeschreibungen/Begründungen sind dringend zu aktualisieren und ggf. zu ergänzen.

Bereits am 12.01.2012 wurde ergänzend erarbeitet, was muss, was sollte und was könnte geändert werden.

Die notwendigen Arbeiten sind unverzüglich anzugehen. Viele Unternehmen haben sich verändert, viele Unternehmer werden oder sind bald Rentner, es stehen Unternehmensnachfolgen mit ihren teilweise einschneidenden Veränderungen von Weiterführung bis Unternehmensaufgabe an. Darüber hinaus sind zahlreiche Gewerbetreibende zu Änderungen ihrer gewerblichen Tätigkeit bereit und haben dies bereits bekundet, wenn der jetzige Status des Gewerbegebietes GE auf Mischgebiet geändert wird.

Unter dem Aspekt der größtmöglichen Ausschöpfung des Gewerbesteueraufkommens zum Wohle der Gemeinde sind andere gewerbliche Betreibermodelle zu ermöglichen unter Ausschöpfung der gesetzlichen

Rahmenbedingungen. Dabei sind die Belange der ansässigen Gewerbebetriebe angemessen zu berücksichtigen, Kompromisse auszuloten und zu beschreiben.

Nicht zuletzt sind Anforderungen aus den Planungen für ein neues Gewerbegebiet südlich des B-Planes Nr. 1 „Steinbecker Eck“ und nördlich der geplanten Umgehungsstraße mit ihren Auswirkungen für den B-Plan Nr. 1 „Steinbecker Eck“ einzuarbeiten.

Die vor 10 Jahren geleisteten Vorarbeiten bieten bereits eine gute Grundlage, die seinerzeitigen Erkenntnisse sind den aktuellen Begebenheiten anzupassen.

Nicht zuletzt sollte die Neufassung des B-Planes Nr. 1 allen Unternehmen Variabilität bieten, damit diese den Auswirkungen der Pandemie und den sich verschärfenden wirtschaftlichen Bedingungen größtmöglich Rechnung tragen zu können. Mit der Neufassung nimmt die Gemeinde ihre hoheitliche Aufgabe zur Wahrung des Gemeinwohls in vollem Umfang wahr.

Zu den bekannten Änderungsvorschlägen zählen:

- Umgestaltung der Garagenflächen westlich des 24-WE-Mehrfamilienhauses
- Umfahrungsstraße südlich des 24-WE-Mehrfamilienhauses, ggf. Erweiterung von Parkstellflächen
- Rückplanung der Verbindungsstraße (Planstraße A) auf die Gewerbeallee
- teilweise Rückplanung der Heckenpflanzungen zugunsten einer rückwärtigen Zufahrt auf das Flurstück 45/19 von der Gewerbeallee
- Nutzung bzw. gestalterische Einbeziehung der vorhandenen Kleingärten in eine Naherholungsanlage / Park
- Antrag 1 Gewerbeallee Nr. 11, (Empfehlung vom LK Rostock) □ Änderung Baufeld 10 (teilweise) in Mischgebiet
- Antrag 2 Gewerbeallee Nr. 3 □ Änderung in Mischgebiet
- Änderung Baufeld 4 (teilweise) Ausweisung SO Wohnmobilstellplatz Gewerbeallee Nr. 3a
- Änderung Baufeld 7, 9 (teilweise) westlich Feldweg in Mischgebiet

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 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	Antrag 1 (öffentlich)
2	Antrag 2 (öffentlich)

[REDACTED]
Gewerbeallee 3

18107 Elmenhorst

Bürgermeister der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Uwe Barten

co

Amt Warnow - West

Schulweg 1a

18198 Kritzmow

Rostock, 11.03.2020

**Nutzungsänderung Objekt Gewerbeallee 3 in 18107 Elmenhorst
Antrag Änderung Flächennutzungs- und B- Plan Gewerbeallee 3**

Sehr geehrter Herr Barten,

ich arbeite und wohne in o. g. Immobilie.

Wir alle wissen, daß sich in den letzten Jahren, durch technischen und logistischen Fortschritt, vieles geändert hat. Dadurch wurden nicht nur Arbeitsplätze, Büro- und Lagerflächen neu geschaffen, sondern auch eingespart. Diese Tatsache betrifft mich wie auch alle anderen Unternehmen in der Gewerbeallee mehr oder weniger.

Da es sich bei meinem Haus um eine Gewerbeimmobilie handelt (als **Wohnhaus** mit geschäftlich nutzbaren Räumen erworben!!!), möchte ich die freien Flächen/Räume gewinnbringend für mich und die Gemeinde künftig weiter nutzen.

Welche Möglichkeiten habe ich? (Wohnraum/Ferienwohnung/Büro usw.)

Gleichzeitig bitte ich mit diesem Schreiben um die Änderung des Flächennutzungsplanes, daraus resultierend um Änderung des B- Planes für das die **Gewerbeallee 3** betreffende Gebiet!

In Erwartung Ihrer baldigen Antwort
verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
TRANSPORT, VERMIETUNG, DIENSTLEISTUNG



[REDACTED]
Gemeinderat Elmenhorst/Lichtenhagen
Bürgermeister Uwe Barten
Gewerbeallee 45
18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

Elmenhorst, 13.12.2022

Änderung des B-Plans Nr. 1 (gültige Fassung)
Gewerbegebiet „Steinbecker Eck“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Barten,
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,

seit Januar 2021 wird mir versichert, dass der B-Plan Nr. 1 „Steinbecker Weg“ überarbeitet werden soll.

Bekanntermaßen wurde mir durch Ihren Amtsvorgänger 2019 versichert, dass meiner strukturellen Änderung meines Unternehmens – Umgestaltung des Bürohauses der ehemaligen Hanse Metallbau GmbH – die Gemeinde positiv gegenübersteht. Nach der entsprechenden Investition in Infrastruktur und Ausstattung des Hauses hatte ich entsprechende wirtschaftliche Erfolge zu verzeichnen.

Für die Gemeinde bedeutete das ein Zuwachs an Gewerbesteuer für den Haushalt.

Nach einer anonymen Anzeige sperrte der Landkreis Rostock diesen Teil meiner gewerblichen Tätigkeit, da der Status des **Gewerbegebiet GE** besteht. Um diese Tätigkeit genehmigen zu lassen muss der Status auf **MI Mischgebiet** geändert werden.

Seit 01/21 (!) wird mir versichert, dass die Gemeinde die vor mehr als 10 Jahren durchgeführten Arbeiten zur Änderung des Status des Gewerbegebietes wieder aufnimmt. Die Nachfrage im April 2022 ergab, dass es nach wie vor keinen **Grundsatzbeschluss** des Gemeinderates zur Änderung des Status des B-Plans Nr. 1 gibt. Entsprechende Nachfragen im Bauamt Güstrow bestätigten dies.

Auch der Hinweis, dass nach der Sommerpause Ende September 2022 der Gemeinderat diesen Grundsatzbeschluss herbeiführen wird, wurde nicht in die Tat umgesetzt.

Dann sollte der Grundsatzbeschluss auf der Gemeinderatsversammlung am 01.12.2022 gefasst werden, was wiederum nicht erfolgte.

[REDACTED]

Ich kann mich des Eindrucks nicht erwehren, dass mit fadenscheinigen Gründen eine Entscheidung hinausgezögert wird.

Zur Klarstellung: Die Herbeiführung des Grundsatzbeschlusses ermöglicht mir die Beantragung einer zeitlich begrenzten Ausnahmeregelung und damit den Betrieb des Bürohauses.

Die Gemeindevertretung hat mit dem Nichttagieren mein Vertrauen nachhaltig erschüttert und begünstigt

- dass ich mit der getätigten Investition nachhaltig in wirtschaftliche Schwierigkeiten komme
- dass ich das Vertrauen in Ihre Tätigkeit verloren habe
- dass der Gemeinde Gewerbesteuern in Größenordnungen verloren gehen.

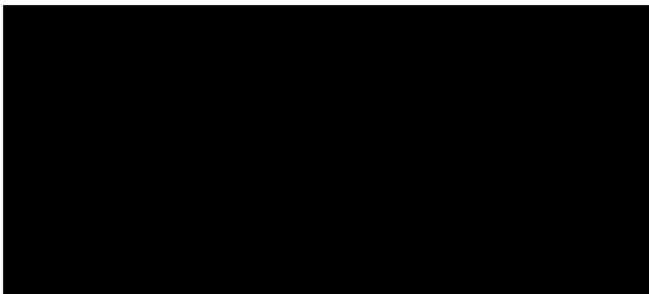
Darüber hinaus ist bekannt, dass weitere Gewerbetreibende interessiert an der Änderung des Status' sind. Sei es, weil auch ihre Nutzung künftig untersagt werden könnte oder durch Wegfall des Gewerbes auf der gewerblichen Fläche eine Aufgabe des Grundstückes in Erwägung gezogen werden müsste.

Und damit ebenfalls Gewerbesteuern verloren gehen.

Ich bitte nochmals dringend darum, dass nunmehr die bereits laufenden Überlegungen durch entsprechenden Grundsatzbeschluss im Gemeinderat angestoßen wird und damit die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen durch die Ausschüsse und die Institutionen des Landkreises gemeinsam mit dem beauftragten Planer durchgeführt werden können.

Ich bin jederzeit zu einem Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet "Evershäger Weg" der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Sven Breitrück	<i>Datum</i> 11.01.2023 <i>Antragsteller:</i>
--	---

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sind, die Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie die Äußerungen von Bürgern zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 - *Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- werden gemäß Abwägungsunterlage (Anlage 1) dokumentiert, geprüft und entsprechend der darin enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß §10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 - *Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - Anlage 2. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die Begründung zur Satzung über den des Bebauungsplans Nr. 22 - *Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- wird von der Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gebilligt - Anlage 3. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, die sich geäußert haben, sind die Abwägungsergebnisse zu den Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 - *Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- zu übersenden.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 - *Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- beschlossen.

Der Planbereich wird begrenzt durch den *Evershäger Weg* im Osten, vorhandene

Wohnbebauung und Garagen im Süden, eine Kleingartenanlage im Westen sowie Gärten und vorhandene Bebauung im Norden Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche W6 dargestellt.

Die Bebauung der Wohnbaufläche Evershäger Weg in Lichtenhagen ist im Interesse der Gemeinde und hat keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur.

Es sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß §13a Abs.2 Satz 4 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Der von der Gemeindevertretung gebilligte Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis zum 15.07.2022 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 20.06.2022 um Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung gebeten worden. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Äußerungen der Öffentlichkeit geprüft, um die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 -*Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekannt zu machen. Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über Bebauungsplan Nr. 22 -*Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- in Kraft.

Zusätzlicher Hinweis:

Gegenüber dem bisherigen Entwurf wurden zwei redaktionelle Änderungen im Text (Teil B) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen durchgeführt. Auf Grundlage des Urteils 3K 476/19 OVG vom Oberverwaltungsgericht Greifswald und der Empfehlung des Landkreis Rostock, wurde auf die Festsetzung Nr. 3.1 über die Mindestgrundstückgröße redaktionell aktualisiert. Die aktualisierte Formulierung lautet: Die Mindestgrundstückgröße beträgt 500m².

Darüber hinaus erfolgte die Streichung der Festsetzung 6.2, der beiden straßenbegleitend zu pflanzenden Gehölze, zugunsten der Anordnung künftiger Grundstückzufahrten und Vermeidung von langfristiger Pflege- und Verwaltungsaufwendungen durch die Gemeinde.

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 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	23-01-10 Anlage 1 Abwa?gung zum Entwurf (öffentlich)
2	23-01-10 Anlage 2 Planzeichnung (öffentlich)
3	23-01-10 Anlage 3 Begründung (öffentlich)

**Anlage 1
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

VO/BV/20-...../2022

Übersicht zur Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am Entwurf

Zum Entwurf vom Februar 2022 wurden 28 Stellungnahmen angefordert. Es wurden 16 Stellungnahmen abgegeben.

1 Stellungnahme enthält Hinweise, die berücksichtigt wurden.

Unberücksichtigte Anregungen / Bedenken: **keine**

Die Nachbargemeinden wurden um Stellungnahmen gebeten. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Während der öffentlichen Auslegung sind 2 Äußerungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Äußerungen werden auf den Seiten 11-17 behandelt.

Durch die Berücksichtigung der Hinweise ergeben sich Änderungen/Ergänzungen an der Planzeichnung und in der Begründung:

Teil A: Planzeichnung:

- Vergrößerung der festgesetzten Versorgungsfläche und entsprechende Verkleinerung der Verkehrsfläche
- Entfernung der Straßenbäume, um die Zufahrt großer Entsorgungsfahrzeuge nicht zu behindern

Teil B: Text:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 um die Angabe der Quelle für die Bezugsgröße des Bemessungsregens

Begründung:

- Streichung technischer Detailangaben in Kapitel 4.6.1 der Begründung

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen		Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg		Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
Nr.	Behörde	Anschrift	Antwort vom	Inhalt	Abwägung
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung/ Region Rostock	Doberaner Str.114 18057 Rostock	15.07.22		siehe Seite 5
2	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung	August Bebel-Str. 3 18209 Bad Doberan	08.08.22	keine weiteren Hinweise aus planungsrechtlicher Sicht	
02a	Amt für Straßenbau und Verkehr		21.06.22 05.07.22		siehe Seite 6
02b	Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde		12.07.22	Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt; keine weiteren Anregungen	
02c	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde		07.07.22	keine Anmerkungen	
02d	Untere Immissionsschutzbehörde		05.07.22	keine Bedenken	
02e	Untere Wasserbehörde		23.06.22	keine Bedenken Forderungen und Hinweise aus vorheriger SN wurden berücksichtigt	
02f	Untere Denkmalschutzbehörde		29.07.22	keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt; Hinweise zum Umgang mit eventuellen Funden	
3	Straßenbauamt Stralsund	Greifswalder Chaussee 63b 18439 Stralsund			
4	e.dis Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg- Vorpommern	Am Stellwerk 12 18233 Neubukow			
5	HanseGas GmbH	Ahornring 5 18184 Roggentin			
6	Stadtwerke Rostock AG	PF 15 11 33 18063 Rostock			
7	Nordwasser GmbH	Carl-Hopp-Str. 1 8069 Rostock			
8	Warnow-Wasser und Abwasserverband (WWAV)	Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock	21.07.22		siehe Seite 7
9	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"	Alt Bartelsdorfer Str. 18a 18146 Rostock	14.07.22		siehe Seite 8
10	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	An der Jägerbäk 3 18069 Rostock	02.08.22		siehe Seite 9

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
---	--	--

Nr.	Behörde	Anschrift	Antwort vom	Inhalt	Abwägung
11	GDMcom	Maximilianallee 4 04129 Leipzig	28.06.22		
12	50Hertz Transmission GmbH	Heidestr. 2 10557 Berlin			
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	Biestower Weg 20 18198 Kritzmow			
14	T-Mobile Telekom Deutschland GmbH	Landgrabenweg 151 53227 Bonn			
15	DFMG Deutsche Funkturm GmbH	Gartenstr. 217 48147 Münster			
16	Ericsson Services GmbH Contract Handling Group	Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf			
17	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Rheinstr. 15 14513 Teltow			
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Eckdrift 81 19061 Schwerin			
19	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock	Schwaaner Landstraße 8 18055 Rostock			
20	Industrie- und Handelskammer Rostock	Postfach 105240 Ernst-Barlach-Straße 1 - 3 18010 Rostock	04.08.22		siehe Seite 10
21	Handelsverband Nord		20.06.22	keine Bedenken	
22	Landesamt für Zentrale Aufgaben Kampfmittelbelastungsauskunft		27.06.22	keine Bedenken	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

	Nachbargemeinden	Adresse	Datum	
01	Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock		Fristverlängerung bis 01.08.22 Verweis auf erneute Stadt-Umland-Raum-Veranstaltung am 03.11.22
02	Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen Der Bürgermeister über das Amt Bad Doberan-Land	Kammerhof 3 18209 Bad Doberan		
03	Gemeinde Ostseebad Nienhagen Der Bürgermeister über das Amt Bad Doberan-Land			
04	Gemeinde Börgerende-Rethwisch Der Bürgermeister über das Amt Bad Doberan-Land			
05	Gemeinde Lambrechtshagen Der Bürgermeister über das Amt Warnow-West	Schulweg1 18198 Kritzmow	24.06.22	keine Einwände
06	Gemeinde Stäbelow Der Bürgermeister über das Amt Warnow-West			

	Öffentlichkeit	Adresse	Datum	
Ö1	██████████	██████████	13.07.22	siehe Seiten 11-15
Ö2	██████████		15.07.22	siehe Seite 16-17

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

Amt für Raumordnung und Landesplanung, Schreiben vom 15.07.2022		Reg.-Nr. 01
---	--	-------------

Stellungnahme	
<p>auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: Februar 2022) - Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: Februar 2022) <p>ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan:</p> <p>1. Planungsinhalt</p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Einzelhausbebauung in einem Wohngebiet mit 15 Baugrundstücken auf derzeit brachliegenden, ehemals mit Gartenlauben bestandenen Flächen westlich des Evershäger Wegs in Lichtenhagen durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.</p> <p>Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,10 ha, davon ca. 0,94 ha WA.</p> <p>Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen entwickelt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche (W6) darstellt.</p> <p>2. Beurteilungsgrundlagen</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Wohngebiet Evershäger Weg“ der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p>3. Ergebnis der Prüfung</p> <p>Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen hat das ihr entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 zustehende Entwicklungskontingent nicht nur bereits aufgebraucht, sondern auch deutlich überschritten.</p> <p>Meine hinsichtlich einer Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben des Entwicklungsrahmens bestehenden raumordnerischen Bedenken stelle ich im konkreten Einzelfall dennoch zurück.</p> <p>Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 27.09.2021 zum Vorentwurf, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält.</p>	<p>Die mit dem vorliegenden B-Plan in Aussicht genommenen, über bisher gültige Regelungen hinausgehenden Wohneinheiten werden Auswirkungen auf die mögliche langfristige kommunale Siedlungsentwicklung haben.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 22 ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_043/21 erfasst.</p>
Abwägungsergebnis	
<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zur Kenntnis, dass die mit dem vorliegenden B-Plan in Aussicht genommenen, über bisher gültige Regelungen hinausgehenden Wohneinheiten Auswirkungen auf die mögliche langfristige kommunale Siedlungsentwicklung haben werden.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

Landkreis Rostock Amt für Straßenbau und Verkehr	Schreiben vom 05.07.2022	Reg.-Nr. 2a
---	--------------------------	-------------

Stellungnahme	Abwägungsergebnis
<p>Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinblick auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird angeregt, anhand der Schleppkurve des maßgeblichen Bemessungsfahrzeuges nochmals zu prüfen, ob im Bereich der versetzt angeordneten, öffentlich nutzbaren Stellplätze auf der Planstraße eine ungehinderte Durchfahrt möglich ist. 2. Es wird angeregt, die örtliche Bauvorschrift Nr. 7.3 Einfriedungen, letzter Satz dahingehend abzuändern, dass Hecken ebenfalls nicht sichtbehindernd wirken dürfen bei Ausfahrt aus den Grundstücksausfahrten auf die übergeordnete Straße. 	<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p><u>zu 1.:</u> Die Prüfung ist in der Erschließungsplanung erfolgt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass eine ungehinderte Durchfahrt des maßgeblichen Bemessungsfahrzeuges möglich ist. Der Nachweis wird im Rahmen der Genehmigungsplanung vorgelegt.</p> <p><u>zu 2.:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. Die <u>örtliche Bauvorschrift Nr. 7.3</u> verfolgt das gestalterische Ziel, im Plangebiet hohe Mauern oder Bretterzäune zu verhindern. Eine Höhenbeschränkung für Hecken sieht die Gemeinde dagegen nicht für erforderlich an. Erstens ist das Bedürfnis der künftigen Eigentümer nach Sichtschutz zu berücksichtigen und zweitens können Hecken ihren gestalterischen und artenschutzrechtlichen Wert erst ab einer bestimmten Höhe entfalten. Die Ausfahrt von den Grundstücken erfolgt im Schritttempo auf eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, die ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient. Die Gemeinde kann eine Gefährdung nicht erkennen.</p> <p>Innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße in den Evershäger Weg gilt die Höhenbeschränkung auch für Hecken. D.h., diese sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Das ist mit der <u>textlichen Festsetzung Nr. 2.2</u> verbindlich geregelt.</p>

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

WWAV/ Nordwasser GmbH	Schreiben vom 21.07.2022		Reg.-Nr. 8
Stellungnahme		Abwägungsergebnis:	
<p>zu o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Unsere Stellungnahme zum Vorentwurf, die weiterhin ihre Gültigkeit behält, ist in den Entwurf eingeflossen. Folgende Aspekte sind jedoch noch relevant und zu berücksichtigen:</p> <p>Allgemein: Technische Detailangaben (z. B. Leitungsdimensionen) gehören nicht in die Begründung des B-Planes und sind zu entfernen.</p> <p>Schmutzwasser: Einem Überfahren des Abwasserpumpwerkes stimmen wir nicht zu. Dieses ist gegen ein Überfahren abzapollern. Die vorgesehene Fläche für das Abwasserpumpwerk kann mit der Aufstellfläche getauscht werden, wenn dies vorteilhaft für die Verkehrsführung ist. Reinigungsintervalle einschließlich deren Dauer sind in der Begründung nicht anzugeben. Diese können aus betrieblichen Gründen variabel gestaltet werden.</p> <p>Niederschlagswasser: Unter Punkt 4.1 wird auf das anfallende Niederschlagswasser verwiesen. Hier fehlt eine entsprechende Bezugsgröße bzgl. des Bemessungsregens (z. B. nach KOSTRA). Diese ist zu ergänzen.</p> <p>Sonstiges: Der Anpflanzung von zwei Laubbäumen im öffentlichen Verkehrsraum stimmen wir nicht zu, da hierdurch die Zufahrt unserer großen Entsorgungsfahrzeuge behindert wird.</p>		<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p>Die Angaben zu Leitungsdimensionen wurden entfernt.</p> <p><u>zu Schmutzwasser</u> Die Versorgungsfläche wurde so vergrößert, dass das Abwasserpumpwerk auf dieser errichtet werden kann. Die Erschließungsplanung sieht unterschiedliche Arten von Belag (Betonpflaster/Asphalt) vor sowie einen Rundbord zwischen der befahrbaren Verkehrsfläche und der Fläche für das Abwasserpumpwerk.</p> <p><u>zu Niederschlagswasser</u> Die Bezugsgröße bezgl. des Bemessungsregens ist dem Starkregen-katalog des Deutschen Wetterdienstes entnommen (KOSTRA). Die Angabe wurde in der textlichen Festsetzung 4.1 ergänzt.</p> <p><u>zu Sonstiges</u> Die Gemeinde nimmt Abstand von der Baumpflanzung auf der Verkehrsfläche.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
WBV Untere Warnow-Küste	Schreiben vom 14.07.2022		Reg.-Nr. 9
Stellungnahme		Abwägungsergebnis:	
<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Punkt 4.6.3 Niederschlagswasser beschrieben, dass ein Abfluss von 2 l/s aus dem Plangebiet nicht überschritten werden darf.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband hat in seiner Stellungnahme vom 27.09.2021 gefordert, dass im Vorfeld ein hydraulischer Nachweis erbracht werden muss, dass das Gewässer die hinzukommenden Niederschlagsmengen aufnehmen und auch ableiten kann.</p> <p>Das heißt, dass das Gewässer unterhalb des Einleitpunktes hydraulisch betrachtet werden muss, damit das zugeführte Niederschlagswasser auch abgeführt werden kann, oder dass das Gewässer evtl. ausgebaut werden muss, weil das Gewässer schon jetzt erheblich überlastet ist.</p> <p>Ausbaupflichtig für das Gewässer wäre hier die Hansestadt Rostock, da der Einleitpunkt und der Unterlauf des Gewässers auf dem Gebiet der Hansestadt liegt. Das Niederschlagswasser kommt aber aus der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen. Also muss aus unserer Sicht auch die Hansestadt Rostock unbedingt beteiligt werden.</p>		<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p>Nach Auskunft des WWAV besteht ein Wasserrecht über die Einleitung von 163 l/s in den Graben 2/4/1 (Apfelsinengraben). Da diese Einleitmenge annähernd ausgereizt ist, darf die Abflussmenge aus dem Plangebiet maximal 2 l/s betragen.</p> <p>Auf Grundlage der ATV wurde eine hydrologische Bemessung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorgenommen und die erforderliche Regenwasserrückhaltung im Plangebiet bemessen. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt so, dass der Abfluss aus dem Plangebiet 2 l/s nicht überschreitet. Die Planung wurde mit dem WWAV abgestimmt. Die Untere Wasserbehörde hat keine Einwände geäußert.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde beteiligt, hat sich aber nicht geäußert.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
StALU MM	Schreiben vom 02.08.2022		Reg.-Nr. 10
<p>Stellungnahme</p> <p>zu den eingereichten Unterlagen gebe ich aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Generell gibt es aus Sicht des StALU MM keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Folgende Hinweise bitte ich zu beachten:</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft</u></p> <p>Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen. • Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen. <p><u>Bereich Wasserwirtschaft</u></p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich des StALU MM befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.</p> <p>Mögliche Maßnahmen am im Vorhabengebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.</p>		<p><u>Bereich Bodenschutz</u></p> <p>Bodenschutzrechtliche Belange, die durch das StALU MM zu vertreten sind, werden nicht berührt.</p> <p>Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.</p> <p>Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.</p> <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p>	
<p>Abwägungsergebnis</p> <p><u>zu Bereich Landwirtschaft</u></p> <p>Landwirtschaftliche Flächen sind im Plangebiet nicht betroffen. Auch angrenzend sind im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Flächen vorhanden, so dass die Frage der Erreichbarkeit nicht relevant ist.</p> <p><u>zu Bereich Wasserwirtschaft</u></p> <p>Gewässer II. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Abstimmung mit dem WBV und der Unteren Wasserbehörde ist erfolgt.</p>		<p><u>zu Bereich Bodenschutz</u></p> <p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass bodenschutzrechtliche Belange, die durch das StALU MM zu vertreten sind, nicht betroffen sind.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
IHK	Schreiben vom 04.08.2022		Reg.-Nr. 20
Stellungnahme			
<p>Die IHK zu Rostock hat nur wenige Anmerkungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Evershäger Weg“ der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vorzubringen. Die Gründe für unsere überwiegend neutrale Haltung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.</p> <p>III. Begründung</p> <ol style="list-style-type: none"> Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein. Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass sich im geplanten Geltungsbereich des B-Plans „Wohngebiet Evershäger Weg“ keine IHK-Unternehmensstandorte befinden. Das Areal ist unbebaut und wird nicht gewerblich genutzt. Ob gewerbliche Belange, die die Bestandssituation betreffen, dennoch berührt werden, hängt maßgeblich von den Nutzungen in der Umgebung ab. In der Nähe konnten sechs IHK-Unternehmen im Bestand festgestellt werden. Dazu gehören überwiegend Kleingewerbetreibende. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Tätigkeit ist für diese Unternehmen durch die Aufstellung des Bebauungsplans jedoch nicht vordergründig erkennbar. Mit dieser Bauleitplanung wird seitens der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen eine fast ausschließliche Wohnnutzung für das Dauerwohnen angestrebt. Die IHK zu Rostock erkennt den offensichtlich bestehenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken an und begrüßt diesen B-Plan vor dem Hintergrund der Bereitstellung von Mietwohnraum (sofern vorgesehen) bzw. von Grundstücken für den Eigenheimbau für die Fachkräfte der Region. Auf diese Weise werden zusätzliche Anreize geschaffen, die Region nicht zu verlassen und so die Einwohnerzahl in der Regiopoleregion Rostock zu stabilisieren. Im Zuge der Fachkräftesicherung für die Wirtschaft ist das Wohnen allgemein ein wichtiger „Haltefaktor“ bzw. für anzuwerbende oder zurückkehrende Fachkräfte ein zentraler Pull-Faktor. 		<ol style="list-style-type: none"> Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Textteil B (TF 1.1 – 1.2) sind durch die IHK zu Rostock zu prüfen, um auszuloten, ob sich Möglichkeiten für gewerbliche Neuansiedlungen ergeben könnten. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für Nutzungsgemischte Wohngebiete ein. Alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden auch in den B-Plan übernommen. Für die IHK sind hierbei „Läden“ sowie „Schank- und Speisewirtschaften“ relevant. Der Nichtausschluss von zulässigen Betrieben ist zur Förderung der Nutzungsmischung im Wohngebiet zu begrüßen. Zusätzlich sind Räume für freiberuflich Tätige gemäß § 13 BauNVO generell möglich. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Nr. 2 und 3 im B-Plan zulässig (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen). Auch das ist begrüßenswert. Nicht zulässig sind die Nr. 1, 4 und 5: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie zusätzlich Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen laut Gesetzgeber vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO), aber eben nicht ausschließlich. Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen wird diesem Maßstab durch die Festsetzungen grundsätzlich gerecht. Die Ausschlüsse werden ansatzweise begründet. Aussagen zu Emissionen und Immissionen, beispielsweise zu Lärm und Schallschutz, sind der Begründung nicht zu entnehmen. Es ist somit davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Problemlage hinsichtlich Gewerbe- oder Verkehrslärm vermutet wird. Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Im FNP ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche (W 6) dargestellt. Ein Abgleich zwischen FNP (W) und B-Plan (WA) ergibt, dass dem städtebaulichen Entwicklungsgebot entsprochen wird. Hochwertige gewerbliche Bauflächen (G) bzw. Gewerbegebiete (GE) im FNP müssen demnach nicht in Anspruch genommen werden. 	
Abwägungsergebnis			
Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zur Kenntnis, dass die IHK keine Bedenken gegen die Planung vorzubringen hat.			

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

Äußerung der Öffentlichkeit	13.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö1
<p>1. Die Gemeinde möchte möglicherweise Wohnraum für junge Familien schaffen, um die hohen prognostizierten Schulerzahlen des jüngst beschlossenen Bildungs- und Kulturcampus einschließlich Kindergarten zu erfüllen. Dieses Planungsziel fehlt trotz höchster Dringlichkeit und ist vermutlich bei einem angebotenen Grundstückspreis von 450,- €/m² im B-Plan 22 nur schwer zu erreichen. Mit ständig steigender Inflation und zunehmenden Hitzewellen in den Großstädten entsteht eine sehr große Nachfrage nach Immobilien in Küstennähe. Im Ergebnis ist wahrzunehmen, dass Einfamilienhäuser vielfach von finanzstarken Personen gekauft werden. Diese werden dann oft als Ferienhäuser genutzt oder sind als späterer Alterswohnsitz gedacht.</p> <p>Das aktuelle Planungsziel ist eine Wohnbebauung mit 15 Einfamilienhäusern unter Beachtung einer angemessenen und dorftypischen Wohnqualität bei Grundstücksgröße zwischen 504 – 1.033 m² (Durchschnitt 630 m²). Tatsächlich angeboten werden 16 Grundstücke zwischen 506 – 720 m² (Durchschnitt 590 m²).</p>		<p><u>zu 1.:</u> Die Festsetzungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen sind in § 9 BauGB geregelt. Grundstückspreise oder Einschränkungen auf bestimmte Nutzergruppen werden dort nicht genannt und können im B-Plan nicht festgesetzt werden.</p> <p>In den Festsetzungen werden Ferienwohnungen ausgeschlossen. Die Nutzung als Zweitwohnsitz kann ein Bebauungsplan nicht ausschließen.</p> <p>Die Anzahl der möglichen Baugrundstücke hat sich von 15 auf 16 erhöht, da im nördlichen Bereich die Baugebietsfläche durch den geplanten Fußweg geteilt wurde. Damit ist das sehr große zusammenhängende Baugrundstück an dieser Stelle nicht mehr realisierbar.</p>	
<p>2. Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 (Kapitel Wohnentwicklung) kann die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 66 WE entwickeln. Die Gemeinde hatte bis März 2022 bereits 204 WE erreicht und wird mit den aktuellen B-Plan-Gebieten und Bauten nach § 34 BauGB die 300-WE-Grenze absehbar bis 2025 überschreiten. Demnach wurden vereinbarte Zusagen gegenüber dem Oberzentrum Rostock in Größenordnungen nicht eingehalten. Auch wenn das Amt für Planung und Raumordnung diese Handlungsweise wohl derzeit toleriert, wird dieses Vorgehen Konsequenzen für eine langfristige kommunale Siedlungsentwicklung, die Zusammenarbeit mit der Stadt Rostock und die eigene innerörtliche Entwicklung haben, die von der Gemeinde jetzt berücksichtigt werden müssen.</p>		<p><u>zu 2.:</u> Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Nachverdichtung entspricht dem raumordnerischen Ziel, Standortreserven durch Verdichtung bebauter Gebiete zu erschließen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines durch Darstellung im FNP seit vielen Jahren dokumentierten gemeindlichen Planungsziels.</p>	
<p>3. Das Wohngebiet B-Plan 22 ist als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, sollte aber als Reines Wohngebiet klassifiziert werden, um Lärm verursachende Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken. Nur Wohnen darf im betreffenden Gebiet zulässig sein, denn es gibt bereits genug Lärm.</p>		<p>Die entsprechend § 4 BauNVO in <i>Allgemeinen Wohngebieten</i> allgemein zulässigen Nutzungen unterliegen der Maßgabe, dass deren Lärmemissionen die zulässigen Grenzwerte für derartige Gebiete nicht überschreiten dürfen.</p> <p>Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit der Festsetzung 1.1 Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	---	--

Äußerung der Öffentlichkeit	13.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö1
<p>4. Der Evershäger Weg ist als 30 km/h-Zone mit eingeschränktem Halteverbot ausgelegt und das Parken ist nur auf gekennzeichneten Flächen erlaubt. Im B-Plan 22 sind 6 Parkbuchten ausgewiesen, im B-Plan Nr. 18 sind 3 Parkbuchten vorhanden und eingangs des Lütten Weges befinden sich 5 Parkplätze, davon 1 Platz für Behinderte. Die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h wird regelmäßig überschritten, die Parkplätze sind im Frühjahr und Sommer komplett ausgelastet und die Fahrzeuge parken dann am Straßenrand. Über den Evershäger Weg sind Zugänge in Kleingartenanlagen zu vorhanden. Aufgrund der angespannten Parkplatz-Situation im Bereich des Evershäger Weges sind 6 Parkbuchten im hinteren Bereich des B-Plan 22 nicht ausreichend. Von einer Nutzung nicht durch Anwohner, Gäste und Kleingartenutzer ist auszugehen. Es werden deshalb 10 Parkbuchten angeregt, davon mindestens 1 Behindertenparkplatz.</p> <p>5. Um die dörfliche bzw. noch dorffähnliche Struktur zu wahren, sollten unechte Doppelhäuser ausgeschlossen werden und die Festlegung „Eine Wohnung pro Grundstück“ getroffen werden.</p> <p>6. Auch in diesem B-Plan fehlt der Grünausgleich für den massiven Eingriff in die Natur. Diese neue politische Richtung der Gemeinde ignoriert die Auswirkungen des Klimawandels, den die Gemeinde endlich zur Kenntnis nehmen muss. Das B-Plan-Gebiet war eine blühende Gartenanlage ohne nennenswerte Versiegelung, jetzt abgelöst durch eine Versiegelung von 45% (4.248 m²) der Fläche ohne Grünausgleich. Die Gemeinde ist aufgefordert, die Verpflichtung für Eingriffe in Natur und Landschaft <u>in der Summe</u> ernst zu nehmen. Es wird angeregt, eine Aufstellung der Gesamtversiegelung durch B-Plan-Gebiete und Bauten nach § 34 im Vergleich zum Grünausgleich zu erstellen.</p> <p>7. Das geforderte Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB innerhalb der Baufläche je Einzelhausgrundstück zuzüglich 2 Bäumen auf Verkehrsflächen, also insgesamt 17 Bäumen, in einem Plangeltungsbereich von 10.983 m² (pro 646 m² ein Baum), ist unbeschreiblich wenig. Eine Auflage zur Anpflanzung auf Privatgrundstücken ist rechtlich nicht durchsetzbar und wird nicht kontrolliert.</p>		<p>Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass es im hinteren Teil des Evershäger Weges eine angespannte Parkplatzsituation gibt. Von den dortigen Anwohnern wurden bislang keine dahingehenden Beschwerden geäußert.</p> <p>Sollte es ein Problem mit dem ruhenden Verkehr der Kleingartenanlagen auf Rostocker Territorium geben, muss ein entsprechendes Angebot durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Abstimmung mit der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen geschaffen werden.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Parkbuchten auf öffentlicher Verkehrsfläche sind für Besucher, Lieferanten, Dienstleister etc. der Anwohner im Plangebiet vorgesehen. Die Stellplätze für Fahrzeuge der Anwohner sind nach § 49 LBauO M-V auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Laut der seit dem 07.09.2022 rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde E/L sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.</p> <p><u>zu 5.:</u> Die Größe der Häuser und damit auch Anzahl der Wohnungen ist durch die festgesetzte, relativ niedrige GRZ limitiert. Im Übrigen würde ein Haus mit mehr als einer WE nicht unbedingt dem dörflichen Charakter widersprechen.</p> <p><u>zu 6.:</u> Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Prüfung, ob die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im vorliegenden Fall gegeben sind, ist erfolgt und in der Begründung in Kapitel 2.1 ausführlich dargelegt.</p> <p>Entsprechend § 13a Satz 2 Abs.4 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p><u>zu 7.:</u> Es ist richtig, dass im Plangebiet nur wenige Bäume gepflanzt werden. Der Festsetzung von 2 Straßenbäumen hat darüber hinaus der WWAV widersprochen, da diese die großen Entsorgungsfahrzeuge, die zum Spülen der Kanäle regelmäßig auch in das Gebiet hineinfahren müssen, behindern würden.</p> <p>Die Festsetzung zur Anpflanzung je eines Baums auf Privatgrundstücken ist eine gestalterische Maßnahme. Die Kontrolle kann u.a. auch durch die Gemeinde erfolgen.</p>	

Äußerung der Öffentlichkeit	13.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö1															
<p>8. Eine fußläufige Verbindung vom B-Plan 22 zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.9 Wohngebiet Berberitzenweg zu schaffen ist positiv, aber nur als eine Absichtserklärung dargestellt. Eine Einigung oder Nichteinigung mit dem Eigentümer muss vor Rechtskraft des B-Planes erfolgen, zumal diese Fläche im B-Plan Nr. 9 ohnehin als öffentliche Grünfläche – also wahrscheinlich als Grünausgleich einer anderen Maßnahme - verzeichnet ist. Ein Grünausgleich ist dann ersatzweise an anderer Stelle zu schaffen.</p>		<p><u>zu 8.:</u> Bei Rechtskraft des Bebauungsplans verfügt die Gemeinde über ein Vorkaufsrecht für die entsprechenden Fläche. Die Gemeinde hat bereits Gespräche mit den Eigentümern geführt.</p> <p>Die fragliche Grünfläche im Bebauungsplan Nr.9 ist keine Ausgleichsmaßnahme, sondern wurde zum Zweck einer eventuellen Weiterführung der Erschließung nach Süden vorgehalten.</p>																
<p>9. Da der bisherige Abwasser-Kanal nicht für die Erschließung eines Wohngebiets ausgelegt ist, muss die Dimension der Strecke von der Einmündung der Planstraße in den Evershäger Weg bis zum Druckunterbrecherschacht offensichtlich auf Kosten der Gemeinde erneuert und dabei vergrößert werden. Weiterhin muss das Abwasserpumpwerk monatlich gereinigt werden. Die Reinigung dauert bis zu 2 Stunden. Auch diese Kosten werden wohl auf die Gemeinde umgelegt.</p>		<p><u>zu 9.:</u> Es gilt das Verursacherprinzip, d.h., der Investor hat die Kosten, die sich aus der Erschließung des Plangebiets ergeben, zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Investor abgeschlossen.</p> <p>Das Abwasserpumpwerk gehört zu den öffentlichen Einrichtungen für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung. Für deren Benutzung fallen Gebühren an, die in der Abwassergebührensatzung geregelt sind.</p> <p>Die Kosten für die regelmäßige Reinigung des Abwasserpumpwerks werden nicht gesondert der Gemeinde in Rechnung gestellt, sondern sind Bestandteil der in der Abwassergebührensatzung genannten Gebühren, die jeder Anschlusspflichtige zu zahlen hat.</p>																
<p>10. Festgestellt ist, dass der anstehende Boden im Plangebiet keine ausreichende Schwämmeigenschaft hat und demzufolge eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser unmöglich ist.</p> <p>Für die Berechnung des Rückstauvolumens und des Niederschlagswassers wurden zur Bemessung der Halteeinrichtungen und zur Aufteilung der Verantwortlichkeiten folgende Berechnungsmodelle erstellt:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 35%; text-align: center;">Rückstauvolumen</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Niederschlagswasser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Basis</td> <td style="text-align: center;">50% der Grundstücksflächen</td> <td style="text-align: center;">Straßenfläche und 50% der Grundstücksfläche</td> </tr> <tr> <td>Wiederkehrintervall</td> <td style="text-align: center;">Alle 2 Jahre</td> <td style="text-align: center;">Alle 10 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Niederschlagsdauer</td> <td style="text-align: center;">15 Min.</td> <td style="text-align: center;">120 Min.</td> </tr> <tr> <td>Ergebnis</td> <td style="text-align: center;">46 l/(s*ha) = 16,56 l/(h*m²)</td> <td style="text-align: center;">120 l/(s*ha) = 43,2 l/(h*m²)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aus der Gesamtabflussmenge Niederschlagswasser wurde für die Bemessung des Rückhalteraaumes 16,1 l/(s*ha) berechnet und daraus ein Volumen von 113 m³ ermittelt, um mit einer Begrenzungseinrichtung am Kanalende auf 2 l/s jegliche Überschwemmungen zu verhindern.</p>		Rückstauvolumen	Niederschlagswasser	Basis	50% der Grundstücksflächen	Straßenfläche und 50% der Grundstücksfläche	Wiederkehrintervall	Alle 2 Jahre	Alle 10 Jahre	Niederschlagsdauer	15 Min.	120 Min.	Ergebnis	46 l/(s*ha) = 16,56 l/(h*m²)	120 l/(s*ha) = 43,2 l/(h*m²)		<p><u>zu 10.:</u> siehe nachfolgende Seite</p>	
	Rückstauvolumen	Niederschlagswasser																
Basis	50% der Grundstücksflächen	Straßenfläche und 50% der Grundstücksfläche																
Wiederkehrintervall	Alle 2 Jahre	Alle 10 Jahre																
Niederschlagsdauer	15 Min.	120 Min.																
Ergebnis	46 l/(s*ha) = 16,56 l/(h*m²)	120 l/(s*ha) = 43,2 l/(h*m²)																

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
Äußerung der Öffentlichkeit	13.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö1
<p>Im Zuge des Klimawandels werden in kürzeren Intervallen Starkregen-Ereignisse erwartet, die wie folgt definiert werden:</p> <p>Regenmengen $\geq 10 \text{ l/m}^2 / 1 \text{ Std.}$ oder $\geq 20 \text{ l/m}^2 / 6 \text{ Std.}$ (Markante Wetterwarnung) Regenmengen $\geq 25 \text{ l/m}^2 / 1 \text{ Std.}$ oder $\geq 35 \text{ l/m}^2 / 6 \text{ Std.}$ (Unwetterwarnung)</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der unter der Planstraße angelegte 80 m lange Regenwasserstaukanal (Querschnitt von 1,20 m x 1,20 m, Volumen 115,2 m³) nicht bzw. nur eine unbekannte Zeit funktioniert. Ein Rechenmodell, wie lange bei welcher Regenmenge eine Funktionsfähigkeit des Kanals gegeben ist, fehlt. Ohnehin sind die in der Begründung enthaltenen Berechnungen für die künftigen Besitzer schwer verständlich.</p> <p>Im Evershäger Weg traten aufgrund der tiefen Lage, Versiegelungen und Bodenbeschaffenheit bereits in der Vergangenheit mehrfach Überschwemmungen auf, letztmalig sehr heftig im Jahr 2011 mit Schäden. Gefährdete Flächen sollten grundsätzlich in der Bauleit- und Freiraumplanung ausgewiesen und nicht weiter versiegelt werden.</p> <p>Dieser Kanal wird als technische Anlage mit der öffentlichen Widmung der Straße an die Gemeinde übertragen, verursacht somit Kosten für Instandhaltung und Sanierung in unbekannter Höhe. Weiterhin obliegen dann der Gemeinde Kontrollpflichten gegenüber den privaten Kanalzuleitern des Wohngebietes.</p> <p>Für das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagssammelwasser wird zu 50% der Grundstücksbesitzer haftbar gemacht, was seinerseits private kostenintensive technische Anlagen, deren Berechnung, Wartung und Instandhaltung erfordert. Eine einzelne Verantwortlichkeit dann im Schadensfall festzustellen, ist kaum möglich und damit nicht einklagbar. Wie soll im Schadensfall beweiskräftig festgestellt werden, welcher Besitzer die Aufnahme von 50% einer unbekanntes Regenmenge (Grundwert) nicht eingehalten hat? Wenn die tatsächliche Regenmenge die theoretische Berechnungsvorgabe insgesamt überschritten haben sollte, könnte die Gemeinde verantwortlich gemacht werden. Beweis wäre ein Überlaufen des Kanals. Insofern wird eine rechtliche Prüfung der Festlegungen angeregt.</p>	<p>Die hydraulische Berechnung der anfallenden Niederschlagswassermenge im Plangebiet wurde ingenieurtechnisch nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt. Grundlage der Berechnung sind die von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V (DWA) herausgegebenen Arbeitsblätter. Die maßgeblichen Niederschlagswassermengen beruhen auf KOSTRA-DWD (Koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung des Deutschen Wetterdienstes).</p> <p>Sowohl die Regenwasserrückhaltungen auf den privaten Grundstücken, als auch der unterirdische Regenwasserkanal in der Straße entwässern permanent, so dass ein Überlaufen sehr unwahrscheinlich ist.</p> <p>Für die Berechnung der erforderlichen Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken wird im Text/Teil B der Satzung mit dem Hinweis B eine leicht anzuwendende Formel zur Verfügung gestellt.</p> <p>Regenereignisse wie die von 2011 sind so selten, dass die Kosten einer dementsprechenden Dimensionierung jegliche Bautätigkeit in Frage stellen bzw. in keinerlei Verhältnis zum Nutzen stehen würden.</p> <p>Der Grundstückseigentümer steht als Verursacher von Versiegelung und damit von Niederschlagswasser, das nicht versickern kann und abgeleitet werden muss, auch in der Pflicht, Vorsorge gegen Überschwemmung zu treffen. Das bereitzuhaltende Stauvolumen ergibt sich aus der Grundstücksgröße und durch Anwendung der in Hinweis B genannten Formel. Ob die Eigentümer ihrer Verpflichtung nachgekommen sind und das jeweilige Rückstauvolumen vorhalten, lässt sich ohne Weiteres überprüfen.</p>		

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
Äußerung der Öffentlichkeit	13.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö1
<p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers im Belastungsfall bei entsprechendem Starkregen oder Hochwasser nicht funktionieren könnte, weil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die zulässige Einleitmenge in den „Apfelsinengraben“ als aufnehmender Kanal bereits fast vollständig ausgeschöpft ist; • die Lösung durch Abflussbegrenzung im Kanal auf 2 l/s in der Praxis unrealistisch ist. Ab einem bestimmten Zeitpunkt ist der Kanal voll; • im Hochwasserfall der „Apfelsinengraben“ überhaupt kein Wasser mehr aufnehmen kann, siehe aktuelle Hochwasserrisikokarte Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt; • die Auswirkungen der neuen Versiegelungen von insgesamt über 8.000 m² durch die B-Plan-Gebiete 18 und 22 offensichtlich nicht ausreichend berücksichtigt wurden; • das Gebiet Evershäger Weg seit jeher anfällig für Überschwemmungen war. <p>11. Der Aufbau der Straße „Evershäger Weg“ entspricht von der Einmündung bis zum Abzweig „Lütter Weg“ nicht den bautechnischen Vorgaben und allgemeinem Stand der Technik, wie Anwohnern, der Gemeinde und dem Amt Warnow West bekannt sind. Durch die umfangreichen Baumaßnahmen in den B-Plan-Gebieten 18 und 22 könnte der „Evershäger Weg“ zu einem größeren Sanierungsfall werden. Eine laufende Zustandskontrolle wird hiermit angeregt, um rechtzeitig Verursacher von Schäden im Zuge der umfangreichen Baumaßnahmen festzustellen und um entsprechende Mittel rechtzeitig im Haushalt einstellen zu können.</p> <p>Die Verlagerung von Risiken und Kosten eines Unternehmens auf zukünftige Einwohner des Dorfes und die Gemeinde (s. a. B-Pläne Nr. 18, 22, BV Hauptstraße 67...) sind grundsätzlich abzulehnen und sollten kommunalrechtlich betrachtet werden. Unternehmerisches Risiko ist Bestandteil der entsprechende Kalkulation des Investors und kein Problem der Gemeinde.</p> <p>Es ist in Zeiten knapper Kassen dringend angeraten, Konsequenzanalysen von Baumaßnahmen zu fertigen, nicht nur mit Blick auf den Haushalt, sondern auch für Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft. Wir brauchen eine bessere Grundlage für Entscheidungen.</p>	<p>Die Gemeinde teilt die Bedenken bezüglich der Funktionstüchtigkeit der Entwässerung des Niederschlagswassers bei Starkregen nicht.</p> <p>Da die zulässige Einleitmenge in den „Apfelsinengraben“ fast vollständig ausgeschöpft ist, wird der Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auf 2 l/s durch entsprechende Vorrichtungen gedrosselt. Die Regulierung von Abflussmengen ist gängige technische Praxis.</p> <p>Durch den zeitversetzten Abfluss wird einer Überlastung im Hochwasserfall vorgebeugt.</p> <p>Die Auswirkungen der durch die Planung zu erwartenden Versiegelungen wurden durch die hydraulische Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet abgeschätzt und entsprechende Schlussfolgerungen für vorzusehende technische Anlagen zur Bewältigung gezogen.</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Anregung, im Evershäger Weg Zustandskontrollen vor und während der Baumaßnahmen durchzuführen, gern auf.</p> <p>Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass mit der vorliegenden Planung Risiken und Kosten eines Unternehmens auf zukünftige Einwohner des Dorfes und die Gemeinde verlagert werden.</p>		

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

Äußerung der Öffentlichkeit	15.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö2
<p>Grundsätzlich ist zu beanstanden, dass erhebliche Folgekosten des B-Plans in Zukunft auf die Allgemeinheit abgeschoben werden. Die geplante Niederschlagsabführung birgt ein besonders hohes Potenzial für zukünftige Folgekosten für die Gemeinde. Das geplante Rückstauvolumen unter der Straße in Form eines unterirdischen Kanals muss permanent gewartet werden, ich nehme an, auf Kosten der Allgemeinheit. Bei jeder Straßensanierung wird die Allgemeinheit zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Kostenaufschlag auf Grund des unterirdischen Rückstaukanals hinnehmen müssen.</p> <p>Besser gelöst ist die Niederschlagsrückstauproblematik im B-Plan Nr. 15. Hier wurde ein offenes Regenrückhaltebecken angelegt, welches in seiner Wartung erheblich weniger Kosten für die Gemeinde verursachen sollte. Beim B-Plan Nr. 15 war es in der Vergangenheit auch so, dass der Investor für die Niederschlagsbewältigung zusätzliche über das B-Plangebiet hinausgehende Aufwendungen für die Allgemeinheit erbracht hat. Beim B Plan Nr. 22 erscheint es mir hingegen so, dass mit dem B-Plan entstehende Kosten zukünftig im Sinne des Investors auf die Allgemeinheit abgewälzt werden. Ich erinnere hier an das Beispiel „Strandweg“. Spätestens, wenn durch ein starkes Regenereignis die zukünftigen Einwohner erhebliche Schäden hinnehmen mussten, wird die Allgemeinheit in der Pflicht stehen. Die Tatsache, das 50% der Regenrückhaltekapazität auf privaten Grundstücken erbracht werden müssen, stellt ein weiteres erhebliches Problem dar. Mir ist nicht schlüssig, wie das in Zukunft durch die zuständige Behörde kontrolliert werden soll. Am Ende besteht auch hier die Gefahr, dass die zukünftigen Besitzer analog beim Strandweg die Gemeinde auffordern, den ihnen hier entstehenden Aufwand zu erbringen.</p> <p>Grundsätzlich gibt es im angrenzenden Bereich des B-Plan Nr. 22 ein erhebliches Problem mit dem Niederschlagswasser, was durch den B-Plan nochmal verstärkt, aber nicht gemindert wird. Eine Entschärfung dieses Problems wäre z.B. mit einem offenen Regenrückhaltebecken möglich. Der Investor erhöht die reine Baufläche mit der für ein nachhaltiges Regenrückhaltebecken eingesparten Fläche auf Kosten der Allgemeinheit.</p> <p>Mir erscheint die Berechnungsgrundlage nicht schlüssig. Was passiert, wenn die Regenmengen des letzten Jahres im Bereich des Ahrtals erreicht werden (115,3 bis 143,7 Liter pro Quadratmeter)? Welche Auswirkungen hätte ein solches Szenario für das B-Plan und das angrenzende Gebiet? Dann wäre nach meiner Einschätzung die Allgemeinheit für entstandene Schäden in der Pflicht.</p>		<p>Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass mit der vorliegenden Planung erhebliche Folgekosten auf die Allgemeinheit abgeschoben werden.</p> <p>Der Wartungsaufwand des unterirdischen Staukanals ist mit den Aufwendungen, die ein Regenrückhaltebecken verursacht, vergleichbar.</p> <p>Die Pflicht, einen Teil des Rückstauvolumens auf dem eigenen Grundstück zu schaffen, ist Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans und damit verbindlich für die jeweiligen Eigentümer. Die Pflicht, eine Regenrückhaltung zu realisieren ist bereits bei Kauf des Grundstücks bekannt. Die Aufwendungen dafür können nicht von der Gemeinde zurückgefordert werden.</p> <p>Die hydraulische Berechnung der anfallenden Niederschlagswassermenge im Plangebiet wurde ingenieurtechnisch nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt. Grundlage der Berechnung sind die von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V (DWA) herausgegebenen Arbeitsblätter. Die maßgeblichen Niederschlagswassermengen beruhen auf KOSTRA-DWD (Koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung des Deutschen Wetterdienstes).</p> <p>Ein Vergleich mit dem Ahrtal ist nicht zielführend, da in Lichtenhagen keine enge Tallage mit einem Gewässer vorhanden ist.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
Äußerung der Öffentlichkeit	15.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö2
<p>Ähnlich verhält es sich auch mit der öffentlichen Straße. Die Verkehrsfläche ist relativ gering. Ebenso die vorgesehenen Parkflächen. Auch hier wurden im B-Plan Nr. 15 doppelt so viele Parkflächen ausgewiesen, also mehr Leistungen für die Allgemeinheit mit dem B-Plan erbracht. Die Parkplatzsituation ist in dem Bereich des B-Plan Nr. 22 sehr angespannt, wird sich damit in Zukunft weiter verschärfen, wodurch die Anwohner zukünftig (erneut) die Gemeinde auffordern werden, mehr Parkraum zu schaffen.</p>		<p>Die im Plangebiet vorgesehenen Parkbuchten auf öffentlicher Verkehrsfläche sind für Besucher, Lieferanten, Dienstleister etc. der Anwohner im Plangebiet vorgesehen. Die Stellplätze für Fahrzeuge der Anwohner sind nach § 49 LBauO M-V auf dem Baugrundstück herzustellen. Entsprechend der seit dem 07.09.2022 rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachzuweisen.</p> <p>Für darüberhinausgehenden ruhenden Verkehr, z.B. der der Kleingartenanlagen auf Rostocker Territorium kann nicht innerhalb des Plangebiets des B22 eine Lösung gefunden werden. Für diese Problematik bedarf es einer engen Abstimmung zwischen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.</p>	
<p>Zukünftige Probleme im miteinander der Anwohner könnte es auch mit dem „allgemeinen Wohngebiet“ geben. Klarer wäre ein „reines Wohngebiet“. Das würde erhebliches Streitpotenzial für die Zukunft unterbinden.</p> <p>Die B-Pläne Nr. 15 und der hier geplante Nr. 22 sind von ihrer Dimension her Vergleichbar, zumindest in der geplanten Anzahl an Grundstücken. Insgesamt wurden mit dem B-Plan Nr. 15 aber sehr viel mehr Leistungen für die Allgemeinheit erbracht (z.B. Parkflächen, Verkehrsflächen, Naturausgleichsflächen für die Einwohner, Regenableitungs- bzw. Rückhalteanlagen auch für den angrenzenden Bereich). Das macht sich auch in der reinen Baulandfläche stark bemerkbar. Beim B-Plan Nr. 15 wurde in Relation zur Gesamtfläche weniger Fläche als Bauland ausgewiesen.</p> <p>Insgesamt habe ich beim Entwurf B-Plan Nr. 22 den Eindruck, dass ausschließlich im Interesse des Investors möglichst viel Bauland generiert werden soll, auf (spätere) Kosten der Allgemeinheit.</p>		<p>Die entsprechend § 4 BauNVO in <i>Allgemeinen Wohngebieten</i> allgemein zulässigen Nutzungen unterliegen der Maßgabe, dass deren Lärmemissionen die zulässigen Grenzwerte für derartige Gebiete nicht überschreiten dürfen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit der Festsetzung 1.1 Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.</p> <p>Ferienwohnungen, die ein großes Streitpotential innerhalb von Wohngebieten haben, werden mit der Festsetzung Nr. 1.2 ausgeschlossen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.22 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf Grundlage von §13a BauGB. Entsprechend § 13a Satz 2 Abs.4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich.</p>	

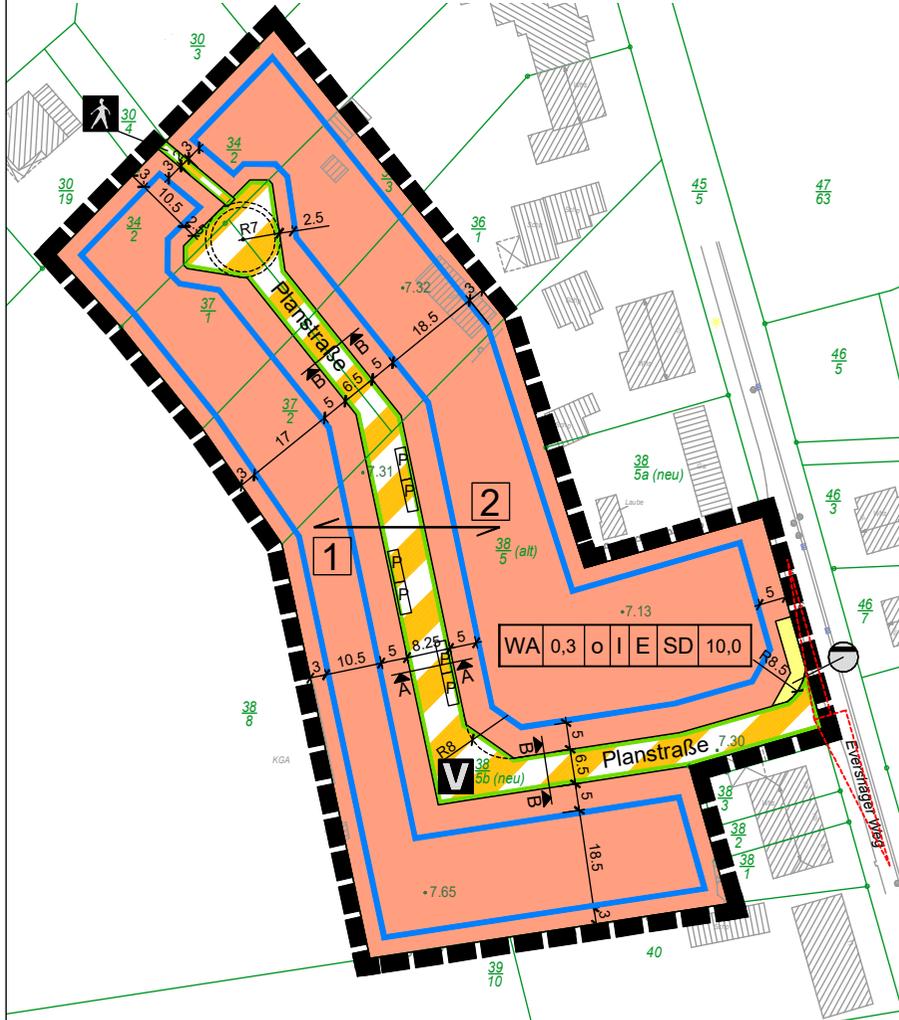
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.22 Wohngebiet Evershäger Weg, die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/5 (tw.) Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen umfassend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

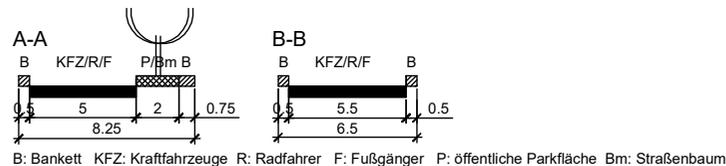
TEIL A: Planzeichnung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Hausform	Dachform	OK
---------------------------	-----	----------	--	----------	----------	----



Empfohlene Straßenquerschnitte:



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung (Rechtsgrundlage)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 (siehe §2 LBauO M-V)
- E Einzelhaus
- SD Satteldach, inkl. Sonderform Krüppelwalmdach

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- OK Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Zweckbestimmung:

- V verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
- Fußweg

Planzeichen Erläuterung (Rechtsgrundlage)
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Fläche für Abwasserpumpwerk und das Aufstellen von Fahrzeugen während der Wartungsarbeiten (10 m x 3 m)
- Abwasserpumpwerk

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs.7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorhandene Geländehöhe über NHN im DHHN2016
- Sichtdreiecke
- Parkbucht für Besucherverkehr
- 1 Nummerierung der Baugebiete

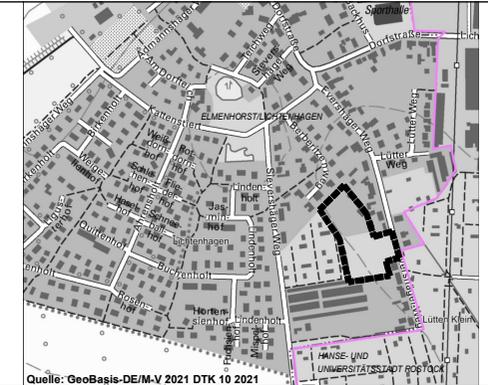
VO/BV/20.....2022

Anlage 2
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

TEIL A Planzeichnung
TEIL B Text
VERFAHRENSVERMERKE

Seite 1
Seiten 2 - 5
Seiten 6 - 7

Seite 1



Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN NR. 22

Wohngebiet Evershäger Weg
die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/5 (tw.), Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen umfassend, begrenzt durch den Evershäger Weg im Osten, vorhandene Wohnbebauung und Garagen im Süden, Kleingartenanlage im Westen sowie den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr.9 Wohngebiet Berberitzenweg im Norden

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Satzungsbeschluss am
in Kraft seit

Elmenhorst/Lichtenhagen

(Siegel)

Uwe Barten
Bürgermeister

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(RECHTSGRUNDLAGE)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.2 Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
 - 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB)**
 - 2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen. Im Bereich des Wendehammers dürfen Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten Baugrenze ohne Mindestabstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung errichtet werden.
 - 2.2 Sichtdreiecke (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstückseinfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.
- 3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**
 - 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².
- 4. Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
 - 4.1 Im *Allgemeinen Wohngebiet WA* sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagsammelwassers (nach KOSTRA) zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.
 - 4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
 - 5.1 Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.
 - 5.2 Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.
 - 5.3 Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

6.1 Innerhalb der Baufläche ist je Baugrundstück mind. ein Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Der Standort kann individuell festgelegt werden. Es sind zu verwenden:

- 3 x verpflanzte Hochstämme
- Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Die Pflanzung muss in der Pflanzzeit, die dem Nutzungsbeginn des errichteten Wohnhauses folgt, umgesetzt werden.

6.2 ~~Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 2 kleinkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Es sind zu verwenden:~~

- ~~— 4 x verpflanzte Hochstämme~~
- ~~— Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe~~

~~Vorbereitung der Baumgrube:~~

- ~~— Tiefe mind. 0,80 m;~~
- ~~— Volumen mind. 15m³ durchwurzelungsfähiges Substrat~~
- ~~Baumscheibe mind. 2,50 m x 2,50 m~~

Pflanzenliste

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betula	Hainbuche
Corylus columa	Baum-Hasel
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Kugel-Ahorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

7.1 Dachform und -neigung

Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.

7.2 Brandschutz

Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.

7.4 Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

7.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer

- Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;
- Dächer mit weicher Bedachung ausstattet.
- Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;
- Plätze für Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;

Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.

HINWEISE

A Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Höhen- und Lageplan des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock mit Stand vom 05.05.2021. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN2016 und im Lagebezug ETRS89-UTM33 erstellt.

B Bemessung des Stauvolumens für Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken (siehe textl. Festsetzung 4.1)

1. Ermittlung maximal versiegelter Fläche:

$$\text{Grundstücksgröße in m}^2 * \text{GRZ} * 1,5 * 0,0001 = \dots \text{ ha}$$

2. Bemessung der auf die versiegelte Fläche bezogenen Gesamtabflussmenge:

$$\text{Ergebnis aus 1.} * 120 \text{ l/s ha} = \dots \text{ l/s}$$

3. Bemessung des erforderlichen Stauvolumens:

$$\text{Ergebnis aus 2.} * 0,5 * 900 \text{ s} * 0,001 = \dots \text{ m}^3$$

C vorbeugender Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

D Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 24.05.2022 bis zum 10.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlIG beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 18.05.2022 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 13.06.2022 bis zum 15.07.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow sowie durch Einstellung im Internet unter www.amt-warnow-west.de in der Rubrik *Bauleitplanung der Gemeinden* öffentlich ausgelegt. 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 vom 24.05.2022 bis zum 10.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom 20.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock,

Änne Lorenz
ö.b.V.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 *Wohngebiet Evershäger Weg* der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

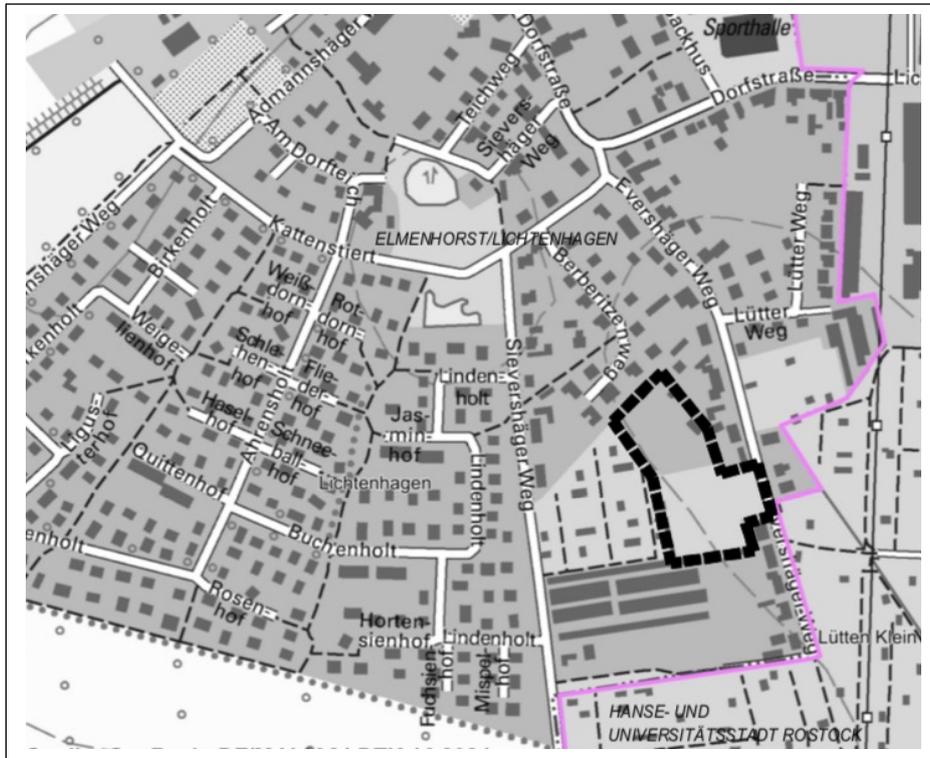
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten
Bürgermeister



Übersichtsbild (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021 DTK 10 2021)

**GEMEINDE
ELMENHORST/LICHTENHAGEN**

**Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern**

**Bebauungsplan Nr. 22
Wohngebiet *Evershäger Weg in Lichtenhagen***

**beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
ohne Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen**

Begründung

Satzungsbeschluss am

in Kraft seit

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten
Bürgermeister

INHALT

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich.....	3
2.	Verfahren.....	3
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
2.2.	Übergeordnete Planungen	5
2.3.	Verfahrensablauf	6
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	7
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung.....	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.....	9
4.3.	Mindestgrundstücksgröße	9
4.4.	Örtliche Bauvorschriften	10
4.5.	Verkehrerschließung.....	10
4.6.	Technische Infrastruktur	12
4.6.1	Trink- und Löschwasser	13
4.6.2	Schmutzwasser	13
4.6.3	Niederschlagswasser	14
5.	Belange des Umweltschutzes	16
6.	Flächenzusammenstellung.....	18

Anlage Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde
Elmenhorst/Lichtenhagen mit Kennzeichnung des Plangebiets

Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn

(0381) 127 345 77
kbk.hro@icloud.com

Erschließungsplanung

Planungsbüro Dohse

(038203) 22 508
dohse@muensterblick1.de

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus der Tatsache, dass für das Plangebiet eine geordnete Erschließung und Art und Maß der Bebauung festzulegen sind.

Am 25.03.2021 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 gefasst. Planungsziele sind die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, um Baurecht für die Errichtung von Eigenheimen zu schaffen sowie die Festsetzung der Erschließung vom *Evershäger Weg*.

In Anwendung von § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Erläuterungen dazu in Kapitel 2.1.

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Südosten von Lichtenhagen. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/5 (tw.) Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

- im Osten durch den Evershäger Weg,
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und Garagen,
- im Westen durch die Kleingartenanlage *Zur Kastanie e.V.* am *Sievershäger Weg*
- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung und eine öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 *Wohngebiet Berberitzenweg*.

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

– Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

– Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (wirksam seit 28.09.2004)

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt und die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur. Auf der Fläche des Plangeltungsbereichs befanden sich bis 2020

kleinteilige Gartenparzellen mit Lauben (siehe Abb.1). Entlang des Evershäger Weges befindet sich nördlich und südlich des Plangeltungsbereichs Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern. Nördlich des Plangeltungsbereichs schließt sich das Wohngebiet *Berberitzenweg* an, für das ein seit 2006 rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

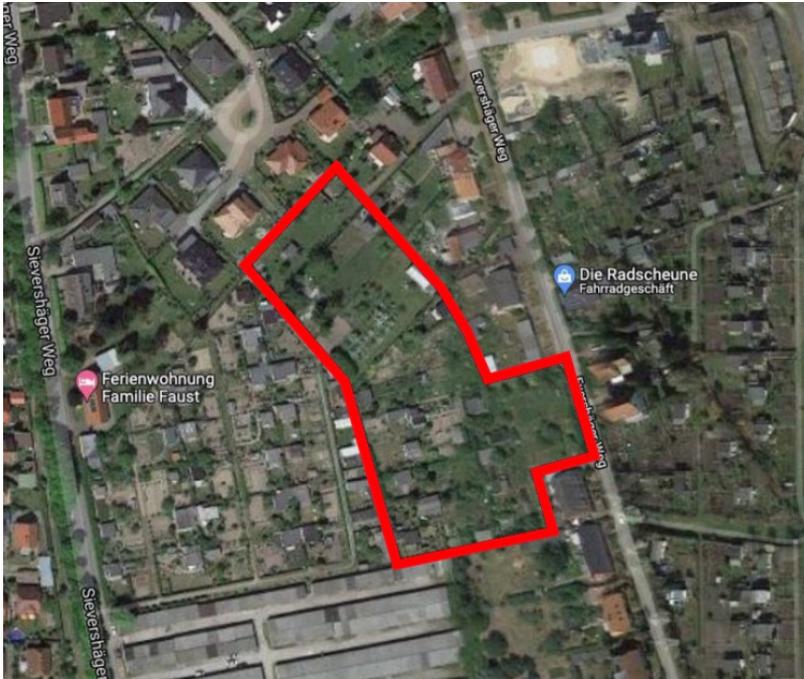


Abb. 1: Luftbild vor Beräumung der Fläche, (Quelle: google-maps)

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 10.983 m². Es werden 9.439 m² als Baugebietsfläche für ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung von bis zu 50% ist eine Grundfläche von maximal 4.248 m² möglich. Damit liegt die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 erheblich unter dem nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB zulässigen Wert von 20.000 m².

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn die beabsichtigte Zulässigkeit von Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Die zulässigen Vorhaben im Plangebiet unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind *Stoltera bei Rostock* in nördlicher Richtung und *Conventer Niederung* in westlicher Richtung. Die Entfernungen vom Plangebiet betragen mehr als 4 bzw. 7 km. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebiets* sind die zuvor genannten Pflichten nicht zu berücksichtigen, weil die nach § 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen

in einem Allgemeinen Wohngebiet keine Störfälle verursachen können, die ein Abstandsgebot zu schutzwürdigen Nutzungen begründen.

Wie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt, sind die Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, es sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM) zu beachten.

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP ist Elmenhorst/Lichtenhagen als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP).

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4) (RREP: Tourismusedwicklungsraum) aus. Die RREP-Grundkarte stellt zudem auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend Programmsatz G 3.1.4 (1) dar.

Zwischen Elmenhorst und Diedrichshagen ist eine Siedlungszäsur festgelegt (RREP-Programmsatz Z 4.1 (6)).

Das Amt für Raumordnung nennt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der vorliegenden Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

- Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)).
- Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungs- potenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechen- der Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Orts- lagen zu erfolgen.

¹ SUR -Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

- Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).
- Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Zeitraum von 2017 bis 2025 ihr in der 1. Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens zugeordneten Entwicklungskontingents der Wohnbauflächen nicht nur bereits aufgebracht, sondern auch deutlich überschritten hat. Dennoch werden diesbezügliche raumordnerischen Bedenken für den konkreten Fall vom Amt aus folgenden Gründen zurückgestellt:

1. Die im Zeitraum seit 2017 in Elmenhorst/Lichtenhagen neu errichteten Wohneinheiten wurden überwiegend in älteren Bebauungsplänen – und hier insbesondere in Mischgebieten – sowie nach § 34 BauGB realisiert.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.22 erfolgt die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines bereits im FNP gesteckten gemeindlichen Planungsziels an einem städtebaulich gut integrierten Standort. Es werden keine neuen Außenbereichs- sondern ehemals genutzte und heute brachliegende Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteils, deren umgebende Bebauung bereits durch vorhandene Einfamilienhäuser geprägt ist, wieder nutzbar gemacht, womit auch dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen wird.

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	25.03.21
2	Behandlung des Vorentwurfs im Bauausschuss	12.08.21
3	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	09-10/21
4	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	25.03.22
5	Bekanntmachung der Auslegung	24.05.-10.06.22
6	Öffentliche Auslegung	13.06.-15.07.22
7	Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	06-07/22
8	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	geplant 27.10.22
9	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	geplant 01.12.22
10	Anfertigung der Satzungen	
11	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt im Osten an die öffentliche Verkehrsfläche *Evershäger Weg*. Im Plangebiet befanden sich Gartenlauben. Eine Beräumung der Fläche erfolgte 2020. Seitdem liegt die Fläche brach.

Im Bereich des Flurstücks 37/2 im Norden des Plangebiets sind Obstgehölze und Strauchgruppen vorhanden. Auf dem Großteil der Fläche hat sich nach der Beräumung ruderaler Vegetation eingestellt.

Das Gelände zeigt wenig Höhendifferenzen. Es steigt von Osten nach Westen und von Norden nach Süden um ca. 60-70 cm an.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch vorhandene Wohnbebauung, vorwiegend Einzelhäuser, z.T. auch Reihenhäuser.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock stellt in ihrer Stellungnahme vom 17.09.2021 fest, dass baudenkmalpflegerische Belange nicht berührt werden. Weiterhin heißt es in der Stellungnahme, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind, aber bei Bauarbeiten archäologischen Funde und Fundstellen entdeckt werden können.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist im Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 22 Wohnbaufläche (W6) dargestellt.

Die Gemeinde plant, die Baufläche im Plangeltungsbereich als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen sind auf Grund der sehr begrenzten Fläche weder von der Gemeinde gewünscht noch realisierbar. Aus der geplanten Bebauung ergibt sich kein Bedarf für derartige Anlagen.

Ein Ausschluss der nach § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen kann unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt werden:

textliche Festsetzung

1.1 *Allgemeine Wohngebiete*

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich auch nicht generell ausgeschlossen. Es werden aber mit der *Festsetzung 1.2* Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Ferienwohnungen werden einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt und sind zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt.

Eine Durchmischung von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung kann zu Nutzungskonflikten, insbesondere bezüglich des nächtlichen Lärms führen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung 1.2 diesem Problem vorzubeugen:

textliche Festsetzung

1.2 Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.

Das Amt für Kreisentwicklung hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf den Ausschluss von Ferienwohnungen begrüßt, weil die Gemeinde damit der Funktion *Dauerwohnen* den Vorrang gibt und dem Bedarf in diesem Segment nachkommt.

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln.

In § 17 BauNVO wird für das Maß der baulichen Nutzung als Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl 0,4 für Allgemeine Wohngebiete vorgegeben. Um eine möglichst lockere Bebauung zu erreichen und die Flächenversiegelung zu begrenzen, bleibt die Gemeinde unterhalb dieses Wertes und setzt im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte Baugebietsfläche zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Damit ist im Plangebiet eine Grundflächenzahl von bis zu 0,45 zulässig, wobei unter ausschließlicher Berücksichtigung der Grundfläche der Hauptnutzung eine GRZ von 0,3 eingehalten werden muss.

Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² und einer GRZ von 0,3 dürfen bauliche Anlagen der Hauptnutzungen (Wohngebäude inkl. Terrasse) eine Fläche von bis zu 150 m² einnehmen. Weitere 78 m² stehen für Garagen, Carports, Nebenanlagen oder versiegelte Wegeflächen zur Verfügung.

Entsprechend der das Plangebiet umgebenden, vorhandenen Bebauung wird für das Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind im Plangebiet nicht erwünscht. Deshalb wird in der Nutzungsschablone das Einzelhaus als einzig zulässige Hausform festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. In § 2 Abs.6 LBauO M-V sind Vollgeschosse folgendermaßen definiert:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Ausgebaute Dachgeschosse, deren für Wohnraum erforderliche Raumhöhe auf nicht mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche vorhanden ist, sind demnach keine Vollgeschosse und im Plangebiet zulässig. Staffelgeschosse sind entsprechend der Definition in § 2 Abs.6 LBauO M-V Vollgeschosse und im Plangebiet nicht zulässig.

In der näheren Umgebung sind Wohngebäude mit verschiedenen Dachformen vorhanden. Die Firsthöhe der Bestandsgebäude reicht bis ca. 9,50 m. Im Plangebiet wird mit der festgesetzten zulässigen Oberkante der Gebäude von maximal 10 m über dem Gelände etwas mehr Spielraum eingeräumt. Die Festsetzung erlaubt ein Dachgeschoss über dem Vollgeschoss. Die festgesetzte Höhe von 10 m über Gelände ergibt sich aus der folgenden überschläglichen Berechnung (Abb.2):

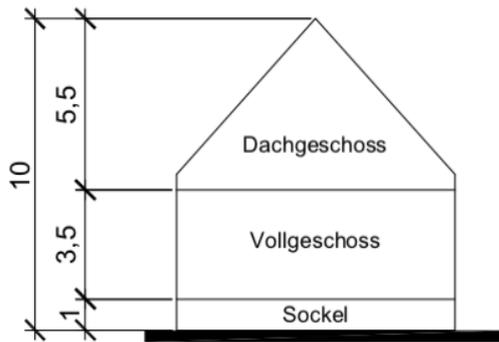


Abb. 2: Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

Von der Festsetzung einer Traufhöhe wird abgesehen, um den Bauherren Gestaltungsspielraum zu lassen. Da im Obergeschoss kein Vollgeschoss entstehen darf, d.h. das Obergeschoss nur auf weniger als zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m haben darf, sind keine hohen Drempele möglich.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind großzügig festgesetzt, um künftigen Bauherren Flexibilität zu geben. Terrassen, die an das Wohnhaus anschließen, zählen zur Hauptnutzung und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein, zur Grenze des Plangeltungsbereichs ist ein Abstand von 3 m vorgesehen. Der Abstand von 3 m entspricht dem laut Landesbauordnung geforderten Mindestabstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze. Im Bereich der Wendefläche wird der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie auf Grund des Zuschnitts der Grundstücke auf 2,50 m reduziert. Nach § 6 Abs.2 Satz 2 LBauO M-V dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, allerdings nur bis zu deren Mitte.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkend wird aber festgesetzt, dass diese Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen. Für Garagen wird dieser Abstand in § 2 Abs.1 GarVO M-V² festgelegt. Carports fallen als offene Garagen ebenfalls unter diese Regelung. Eine Ausnahme bildet der Bereich des Wendehammers, da hier keine Bedenken wegen der Sicht auf die Verkehrsfläche bestehen.

textliche Festsetzung

2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen. Im Bereich des Wendehammers dürfen Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten Baugrenze ohne Mindestabstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung errichtet werden.

4.3. Mindestgrundstücksgröße

Für die Baugrundstücke wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt. Die Wohngebietsfläche im Plangebiet beträgt insgesamt 9.439 m². Bei geplanten 15 Parzellen beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 630 m². Auf Grund von Eigentumsverhältnissen

² Garagenverordnung Mecklenburg-Vorpommern

und des Zuschnittes der Baugebietsfläche ergeben sich allerdings sehr unterschiedliche Baugrundstücksgößen, die zwischen 500 m² und ca. 700 m² variieren.

4.4. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Ziel, das neue Wohngebiet gestalterisch harmonisch in das Ortsbild der näheren Umgebung einzufügen und um nachbarschaftliche Nutzungsverhältnisse zu regeln, werden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis von § 86 Abs. 3 LBauO M-V aufgenommen:

textliche Festsetzung

7.1 Dachform und -neigung

Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.

7.2 Bedachung

Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.

7.4 Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

Die Vorschrift zur ausschließlichen Verwendung von harter Bedachung resultiert aus der Anforderung an das bereitzustellende Löschwasser (siehe Kapitel 4.6.1. Trink- und Löschwasser). Unter *harter* Bedachung versteht man Dachkonstruktionen, die nach ihrer Bauart und den verwendeten Bauprodukten widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sind. Dazu gehören auch fachgerecht, mindestens zweilagig verlegte Bitumendachbahnen.

In der örtlichen Bauvorschrift 7.5 wird für das Zuwiderhandeln gegen die Vorschriften 7.1-7.4 ein Bußgeld angedroht, um entsprechend § 84 LBauO M-V ein Rechtsmittel zur Durchsetzung der Vorschriften in der Hand zu haben:

7.5 *Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer*

- Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;*
- Dächer mit weicher Bedachung ausstattet.*
- Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;*
- Plätze für Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;*

Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.

4.5. Verkehrserschließung

Der *Evershäger Weg* ist eine öffentlich gewidmete Straße. Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über eine Stichstraße, die an den *Evershäger Weg* anbindet. Der *Evershäger Weg* erschließt südlich der geplanten Einmündung des neuen Wohngebiets ein paar wenige weitere Wohngrundstücke, ist ansonsten aber eine Sackgasse. Die südlich liegenden Kleingartenanlagen befinden sich auf Rostocker Stadtgebiet und werden auch

Ruhender Verkehr

In § 49 LBauO M-V ist geregelt, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen verfügt über eine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der herzustellenden PKW-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. Demnach sind bei Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen.

Für Besucherverkehr trifft die Stellplatzsatzung für Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen keine Festlegungen. Dennoch ist es geboten, Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen z.B. von Besuchern, Handwerkern oder Pflegediensten anzubieten. Der empfohlene Straßenquerschnitt A-A sieht Parkflächen einseitig längs der Fahrbahn vor. In der Planzeichnung sind 6 Parkbuchten festgesetzt. Die genaue Lage muss mit den Zufahrten zu den Grundstücken abgestimmt werden. Mit der versetzten Anordnung kann zu schnelles Fahren verhindert werden.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einer Zone für ein eingeschränktes Halteverbot liegt und das Parken durch Zusatzzeichen lediglich auf gekennzeichneten Flächen erlaubt ist. Das bedeutet, dass die auf der Planstraße mit dem empfohlenen Querschnitt A-A vorgesehenen Parkflächen längs der Straße entsprechend gekennzeichnet werden müssen. Das kann durch einen flachen Rundbord, eine von der Fahrbahn abweichende Pflasterung, oder eine aufgemalte Linie erfolgen.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Entwurfsplanung (Lageplan, Straßenbau/ Querschnitte etc.) zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten ist.

Verbindung zum Berberitzenweg

Die Gemeinde plant, eine fußläufige Verbindung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.9 *Wohngebiet Berberitzenweg* zu schaffen. Deshalb wird nordwestlich anschließend an die geplante Wendefläche eine 2 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Diese Verkehrsfläche schließt an eine im Bebauungsplan Nr.9 festgesetzte öffentliche Grünfläche an. Damit wird die Planstraße im aufzustellenden Bebauungsplan Nr.22 für Fußgänger nicht dauerhaft zur Sackgasse und die Wegebeziehungen werden vielfältiger.

Auch wenn auf Grund der Eigentumsverhältnisse die Realisierung u.U. nicht sofort möglich ist, kann im Fall eines Verkaufs der Grundstücke die Gemeinde ein Vorkaufsrecht geltend machen. Die Fläche des geplanten Fußwegs zwischen Wendefläche und öffentlicher Grünfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr.9 beträgt ca. 35 m². Die Lage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg berücksichtigt, dass das jetzige Flurstück 34/2 innerhalb des Plangeltungsbereichs in zwei 500 m² große Grundstücke geteilt werden kann.

Das Vorkaufsrecht bedeutet, dass die Gemeinde bei geplantem Verkauf eines Grundstücks als Käufer den Vortritt hat. Der dann zustande kommende Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Gemeinde richtet sich grundsätzlich nach den Bedingungen des zwischen Verkäufer und ursprünglichem Käufer bestehenden Kaufvertrags.

4.6. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind im Evershäger Weg vorhanden und werden im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen geführt. Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird nach Fertigstellung öffentlich

gewidmet. Das stellt sicher, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

4.6.1 Trink- und Löschwasser

Wie der WWAV in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf am 10.09.2021 mitteilte, kann das Plangebiet über eine Stichleitung, die an die vorhandene Trinkwasserleitung im Evershäger Weg angebunden wird, trinkwasserseitig erschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch die geplante Stichleitung nicht übernommen. Es stehen F_C -Hydranten im Evershäger Weg (vor den Häusern Nr. 10 und 10c, siehe Abb. 4) zur Verfügung. Die geplanten Grundstücke befinden sich in einem Radius von bis zu 200 m von den beiden Hydranten. Durch die Hydranten steht eine Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/2\text{h}$ zur Verfügung. Das ist ausreichend, sofern im Plangebiet keine *weichen* Bedachungen, wie z.B. Reet oder Holzschindeln vorhanden sind. Mit einer entsprechenden örtlichen Bauvorschrift wird festgesetzt, dass nur *harte* Bedachungen zulässig sind. (siehe Kapitel 4.4 Örtliche Bauvorschriften)



Abb. 4: Lage der vorhandenen Hydranten, (Quelle: google-maps)

Im Plangebiet befindet sich noch ein Wasserzählerschacht für die ehemaligen Gartenparzellen. Dieser muss abgebaut werden. Die Trinkwasserversorgung der weiterhin bestehenden Kleingartenanlage *Zur Kastanie e.V.* am Sievershäger Weg wird künftig von dort erfolgen müssen. Dazu gab es bereits eine Abstimmung zwischen Investor und dem Vorsitzenden der Kleingartenanlage.

4.6.2 Schmutzwasser

Der WWAV hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf am 10.09.2021 mitgeteilt, dass im Evershäger Weg eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden ist. In einer Entfernung von ca. 30 m von der Einmündung der Planstraße befindet sich ein Druckunterbrecherschacht. Da der bisherige Kanal nicht für die Erschließung eines Wohngebiets ausgelegt ist, muss die Dimension der Strecke von der Einmündung der Planstraße in den Evershäger Weg bis zum Druckunterbrecherschacht erneuert und dabei vergrößert werden. In einem städtebaulichen Vertrag ist die Kostenübernahme durch den Investor zu regeln.

Der WWAV empfiehlt, die schmutzwasserseitige Erschließung des Wohngebiets über eine Freispiegelleitung mit nachfolgendem Abwasserpumpwerk zu realisieren. Auf Grundlage des vom Planungsbüro Dohse bereits erarbeiteten Vorentwurfs der Erschließungsplanung, die mit dem WWAV und Nordwasser abgestimmt ist, wird der Standort des

Abwasserpumpwerks in der Planzeichnung im Bereich der Einmündung zeichnerisch festgesetzt. Das Abwasserpumpwerk darf nicht überfahren werden und ist deshalb abzupollern.

Das Abwasserpumpwerk muss regelmäßig gereinigt werden. die Reinigung dauert bis zu 2 Stunden. Um weder Planstraße noch Evershäger Weg in dieser Zeit zu blockieren, wird nördlich des Einmündungsbereichs außerhalb des Evershäger Wegs eine Aufstellfläche in einer Größe von 10 x 3 m für das Reinigungsfahrzeug als Versorgungsfläche festgesetzt.

4.6.3 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist laut § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich ortsnah zu versickern. Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht³ vor. Darin wird festgestellt, dass der anstehende Boden für eine effektive Versickerung von Niederschlags-sammelwasser kaum geeignet ist. Grund dafür sind oberflächennah dominierende schluffige bis stark schluffige Feinsande sowie bereichsweise auftretende Decklehmschichten, die als Stauschichten wirken. Außerdem ist ein ausreichend großer Bodenwasserflurabstand nicht ganzjährig gewährleistet.

In dem Bericht wird ausgeführt, dass Teilmengen des gesammelten Niederschlagswassers über Flächen- oder Muldenversickerung versickert werden könnten. Eine Rigolen- oder Schachtversickerung kommt auf Grund des geringen Bodenwasserflurabstands nicht in Frage. Eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers z.B. der Dachentwässerungen muss vorgesehen werden.

Der Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ teilt in seiner Stellungnahme vom 27.09.2021 mit, dass sich im Plangebiet kein Gewässer und auch keine wasserwirtschaftliche Anlage des WBV befindet. In der Stellungnahme wird auf die Problematik der Entsorgung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen und ein entsprechender hydraulischer Nachweis gefordert.

Der WWAV hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf am 10.09.2021 mitgeteilt, dass im Evershäger Weg ein Kanal für die Niederschlagswasserentwässerung vorhanden ist. Dieser entwässert in das Gewässer II. Ordnung Nr. 2/4/1 „Apfelsinengraben“ mit Einleitpunkt in der östlich auf Rostocker Territorium liegenden Kleingartenanlage „Gedser“. Die zulässige Einleitmenge ist bereits fast vollständig ausgeschöpft. Der gesamte Abfluss aus dem Plangebiet darf 2 l/s nicht überschreiten. Deshalb sind Regenrückhalteeinrichtungen im Plangebiet vorzusehen.

In einer hydraulischen Vorbemessung⁴ wurde für das Plangebiet ermittelt, welche Niederschlagswassermenge auf den bebauten und versiegelten Baugebietsflächen und der Verkehrsfläche anfällt. Dabei wurde das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagssammelwasser nur zu 50% berücksichtigt. Die andere Hälfte ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten (siehe Festsetzung 4.1).

Die festgesetzte Baugebietsfläche beträgt 9.381 m². Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung von bis zu 50% ist von einer Versiegelung von maximal 4.221 m² (0,43 ha) auszugehen. Davon wird die Hälfte für die Ermittlung des erforderlichen öffentlichen Niederschlagswasserstauraums berücksichtigt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung inkl. Fußweg hat eine Größe von 1.553 m². Der Versiegelungsgrad der Fläche wird mit 90% angesetzt (1.398 m² bzw. 0,14 ha).

zu berücksichtigende versiegelte Fläche:

$$A_{UGesamt} = 0,5 * A_{Baugebiet} + A_{Verkehrsfläche} = 0,5 * 0,43 \text{ ha} + 0,14 \text{ ha} = \mathbf{0,35 \text{ ha}}$$

³ Geotechnischer Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau vom 16.07.2021 (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik ROSTOCK)

⁴ Hydraulische Vorbemessung der Niederschlagswasserabflussmengen für den Geltungsbereich des B22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (Planungsbüro Dohse)

Die Gesamtabflussmenge (Q_{Abfluss}) ergibt sich aus der Regenspende $r_{d(n)}$ multipliziert mit der versiegelten bzw. überbauten (undurchlässigen) Fläche $A_{U,\text{Gesamt}}$:

$$Q_{\text{Abfluss}} = r_{d(n)} * A_{U,\text{Gesamt}}$$

$$Q_{\text{Abfluss}} = 46 \text{ l/s}\cdot\text{ha} * 0,35 \text{ ha} = \mathbf{16,1 \text{ l/s}}$$

In der hydraulischen Vorbemessung wurde ermittelt, dass ein Rückhalteraum im Plangebiet in einer Größe von mind. 113 m³ erforderlich ist, um die Ableitung des Niederschlagssammelwassers in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal im Evershäger Weg auf 2l/s zu begrenzen.

In der festgesetzten Verkehrsfläche ist ein 80 m langer unterirdischer Regenwasserstaukanal mit einem quadratischen Querschnitt von 1,20 m x 1,20 m geplant. Das Volumen beträgt 115,2 m³. Die Übergabe in den öffentlichen Kanal für Niederschlagswasserentwässerung im Evershäger Weg erfolgt dann gedrosselt auf 2 l/s.

Ein Antrag auf Wasserrecht für eine höhere Einleitmenge ist nicht erforderlich.

Für die Rückhaltung von Niederschlagssammelwasser auf den privaten Baugrundstücken wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass 50% des auf den jeweiligen Grundstücken anfallenden Niederschlagssammelwassers durch geeignete Regenrückhalteanlagen auf diesen zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzuleiten sind. Dazu wird auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

textliche Festsetzung

4.1 Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Rückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.

Die Niederschlagswasserrückhalteanlagen auf den privaten Grundstücken sind an den innerhalb der Verkehrsfläche liegenden Regenwasserkanal anzuschließen, um die Entleerung sicherzustellen. Eine Nutzung für die Gartenbewässerung ist nicht möglich, da das Stauvolumen immer wieder zur Verfügung stehen muss. Die zusätzliche Anlage von Zisternen für die Gartenbewässerung steht den Eigentümern frei.

Da die einzelnen Baugrundstücke unterschiedliche Größen haben werden, ist das erforderliche Volumen für das zurückzuhaltende Niederschlagswasser individuell zu berechnen. Für die Ermittlung der erforderlichen Größe des Rückstauvolumens auf den Baugrundstücken wird der Hinweis B Bestandteil der Satzung. In der Berechnung wird ein Regenereignis, das einmal in 2 Jahren für die Dauer von 15 Minuten auftritt, berücksichtigt (nach KOSTRA).

Hinweis

B Bemessung des Stauvolumens für Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken

1. Ermittlung der maximal versiegelten Fläche

$$\text{Grundstückgröße in m}^2 * \text{GRZ} * 1,5 * 0,0001 = \dots \text{ ha}$$

2. Bemessung der auf die versiegelte Fläche bezogenen Gesamtabflussmenge

$$\text{Ergebnis aus 1.} * 120 \text{ l/s ha} = \dots \text{ l/s}$$

3. Bemessung des erforderlichen Stauvolumens

$$\text{Ergebnis aus 2.} * 0,5 * 900 \text{ s} * 0,001 = \dots \text{ m}^3$$

Beispielrechnung für Mindestgrundstücksgröße von 500 m²:

- | | | |
|----|---|-----------------------|
| 1. | 500 m ² * 0,3 * 1,5 * 0,0001 | = 0,023 ha |
| 2. | 0,023 ha * 120 l/s ha | = 2,8 l/s |
| 3. | 2,8 l/s * 0,5 * 900 s * 0,001 | = 1,26 m ³ |

Eine weitere Möglichkeit der Regenwasserbewirtschaftung sind Dachbegrünungen. Begrünte Dächer können den Abfluss von Niederschlagswasser verzögern, durch Verdunstung muss ein Teil des Niederschlags gar nicht abgeführt werden. Außerdem bieten Gründächer Lebensraum und Nahrungsquelle für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Da für Wohngebäude im Plangebiet eine Mindestdachneigung von 38° gefordert und damit eine Dachbegrünung schwer realisierbar ist, bezieht sich die Festsetzung zur Dachbegrünung auf Nebengebäude, Garagen und Carports.

textliche Festsetzung

- 4.2 *Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.*

5. Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13a Abs.2 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 *Wohngebiet Evershäger Weg* von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Wie in Kapitel 2.1 bereits erläutert, sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt und in der Begründung dargestellt.

Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde fordert in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf, dass es im Rahmen des Ausschlusses des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG erforderlich ist, spätestens vor Baubeginn den Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen, um baubedingte Tötungen zu vermeiden oder auf ein sehr geringes Maß zu beschränken. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Weiter heißt es in der Stellungnahme, dass bei Vögeln i.d.R. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der Vögel vorzusehen ist, um baubedingte Tötungen insbesondere von Nestlingen oder Jungvögeln zu vermeiden. Dies gilt nicht nur für Gehölz- sondern auch für Bodenbrüter.

Diese Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 in die Satzung übernommen worden:

textliche Festsetzung

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 5.1 *Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.*
- 5.2 *Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.*

Schottergarten

Zunehmend beliebt sind in der Gartengestaltung sogenannte *Schottergärten*. Unter Schottergarten versteht man eine Gartenfläche, die großflächig mit Steinmaterial (Schotter,

Geröll, Kies etc.) bedeckt ist. Unterhalb der Schottererschicht ist die Humusschicht i.d.R. größtenteils abgetragen, eine Vlieslage verhindert den Aufwuchs von Pflanzen. Derartige Schottergärten reduzieren die Artenvielfalt und können keinen Niederschlag speichern.

Nach § 8 Abs.1 Satz 1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die sogenannten Schottergärten sind also bauordnungsrechtlich unzulässig. Da in der Praxis trotzdem viele dieser Gärten entstehen, soll durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan eine eindeutige Regelung getroffen werden.

Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird folgende textliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen:

textliche Festsetzung

5.3 Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Anpflanzen von Bäumen

Im Bebauungsplan wird das Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Damit beabsichtigt die Gemeinde eine Eingrünung des Wohngebiets, um langfristig eine hohe Wohnqualität sicherzustellen.

Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Es darf zwischen groß- und kleinkronigen Bäumen gewählt werden. Die Pflanzqualität ist festgesetzt, der Standort kann individuell festgelegt werden. In einer Pflanzliste wird eine Reihe von einheimischen, standortgerechten Bäumen zur Auswahl gestellt.

Gegen das ursprünglich geplante Anpflanzgebot von Straßenbäumen entlang der Verkehrsfläche hat der WWAV Bedenken angemeldet, weil diese die großen Entsorgungsfahrzeuge behindern würden. Deshalb wird das Anpflanzen von Straßenbäumen nicht Bestandteil der Satzung.

Bodenschutz

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock bestehen keine Bedenken gegen die Planung. In der Stellungnahme vom 23.09.2021 heißt es, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Vorhabensgebiet nicht bekannt sind. In der Stellungnahme wird folgender Hinweis gegeben:

Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind dies Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Gewässer

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2021 mit, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Gewässer 2. Ordnung befinden sich nicht im unmittelbaren Planbereich. In der Stellungnahme wird hinsichtlich der wasserrechtlichen Erschließung auf das Satzungsrecht des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes verwiesen. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass anfallendes Niederschlagswasser vordergründig am Anfallort zu versickern ist. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit auf Grund der anstehenden Bodenart ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit dem WWAV abzustimmen. (siehe Kapitel 4.6.3 Niederschlagswasser)

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock gibt Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz, die als Hinweis C in die Satzung aufgenommen werden:

C vorbeugender Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

In der Stellungnahme wird außerdem darauf hingewiesen, dass eventuell aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden sind.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig sein, stellen diese eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

6. Flächenzusammenstellung

Baugebietsfläche WA 1		4.536 m ²
Baugebietsfläche WA 2		4.845 m ²
Summe Baugebietsflächen		9.381 m ²
<i>mögliche Überbauung bei festgesetzter GRZ von 0,3 zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO</i>	2.814 m ²	
	1.407 m ²	
<i>maximal zulässige Überbauung / Versiegelung</i>	4.221 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (inkl. Fußweg)		1.521 m ²
Fußweg		32 m ²
Versorgungsfläche		49 m ²
gesamt		10.983 m ²

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde
Elmenhorst/Lichtenhagen mit Kennzeichnung des Plangebiets
(ohne Maßstab)

Anlage

