

Beratung zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet Wohnmobilplatz in Elmenhorst der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen.

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Sven Breitrück	<i>Datum</i> 03.04.2023 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 20.04.2023	<i>Ö / N</i> Ö
---	---	-------------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 Sondergebiet Wohnmobilstellplatz in Elmenhorst und empfiehlt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Sondergebiet Wohnmobilstellplatz in Elmenhorst beschlossen.

Es ist das zweistufige Regelverfahren mit einer Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung für die Dauer eines Monats auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung der Bauleitplanung erfolgt durch die Vorhabenträger via Städtebaulichem Vertrag.

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 €

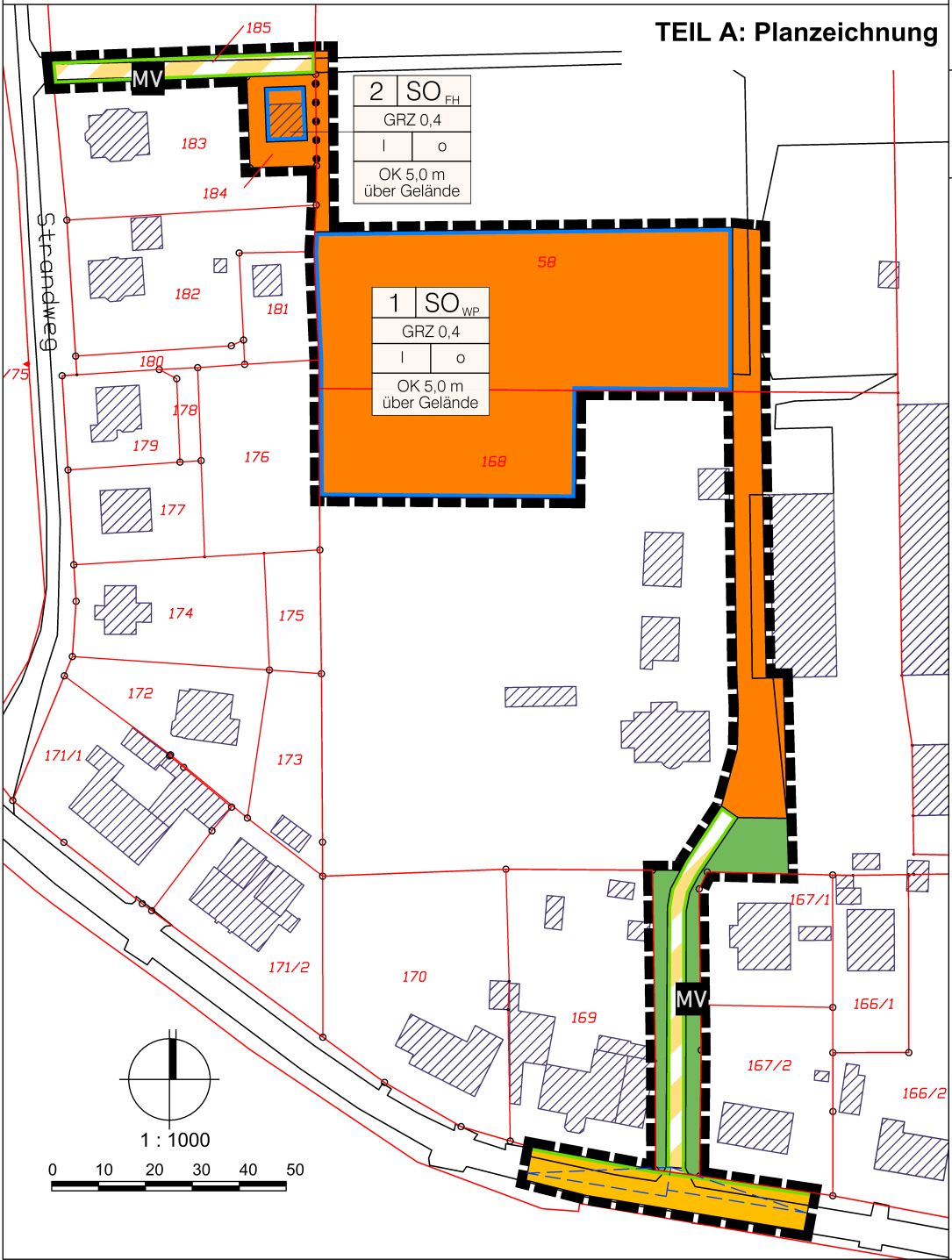
	2. folgende Mehreinnahmen:	
	im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	B-Plan Nr. 23 Vorentwurf (öffentlich)
2	Begründung zum Vorentwurf B-Plan Nr. 23 (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN
über den Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet "Wohnmobilplatz" in Elmenhorst

TEIL A: Planzeichnung



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 (GVOBl. 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
TEIL B Text
VERFAHRENSVERMERKE

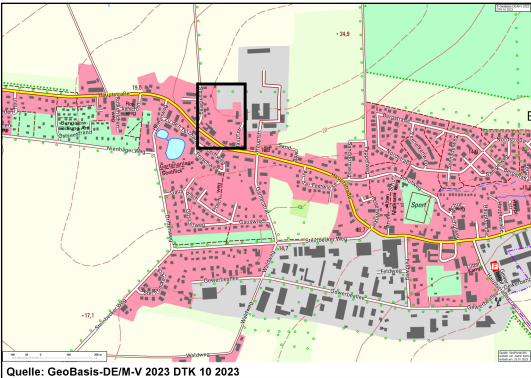
Seite 1
Seiten 2 - 5
Seiten 6 - 7

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 (Planzeichenverordnung -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, §10 BauNVO)
- Sondergebiete die der Erholung dienen
Zweckbestimmung:
WP Wohnmobilplatz
FH Ferienhaus
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-20 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
 - I Zahl Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1
 - OK Oberkante baulicher Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
Mischverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Planzeichen ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäude
 - Sichtdreieck



Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2023 DTK 10 2023

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN NR. 23
Sondergebiet "Wohnmobilplatz" in Elmenhorst
die Flurstücke 58 (tw.), 168 (tw.), 184 und 185
Flur 1, Gemarkung Elmenhorst betreffend

VORENTWURF
Arbeitsstand Februar 2023

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)
Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
 - 1.1 Das mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzte Sondergebiet dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen. Als Wohnmobile gelten dabei nur selbstfahrende Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich sind.
Zulässig sind:
 - Standplätze für Wohnmobile
 - die zur Erschließung der Standplätze notwendigen Fahrgassen und sonstigen Wege
 - Gebäude für sanitäre Anlagen
 - eigenständige Werbeanlagen zum Leistungsangebot des Wohnmobilstellplatzes
 - 1.2 In dem mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus“ festgesetzten Sondergebiet sind ein Ferienhaus mit einer Grundfläche von maximal 80 m² sowie die Errichtung von einem Carport und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.
 - 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.
 - 1.4 (§ 19 Abs.4 BauNVO)
Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl 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)
In den Sondergebieten, die der Erholung dienen sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
 - 2.2 von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Im Bereich der Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die Hauptstraße sind Sichtdreiecke von Bebauung freizuhalten. Grundstückseinfriedungen und Hecken sind im Sichtdreieck mit einer maximalen Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.12.2022.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom2023 erfolgt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Veröffentlichung im
5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit waren die Unterlagen auch über das Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> sowie unter <https://amt-warnow-west.de/Bauleitplanung> einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aufgefordert worden.

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

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 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

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

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

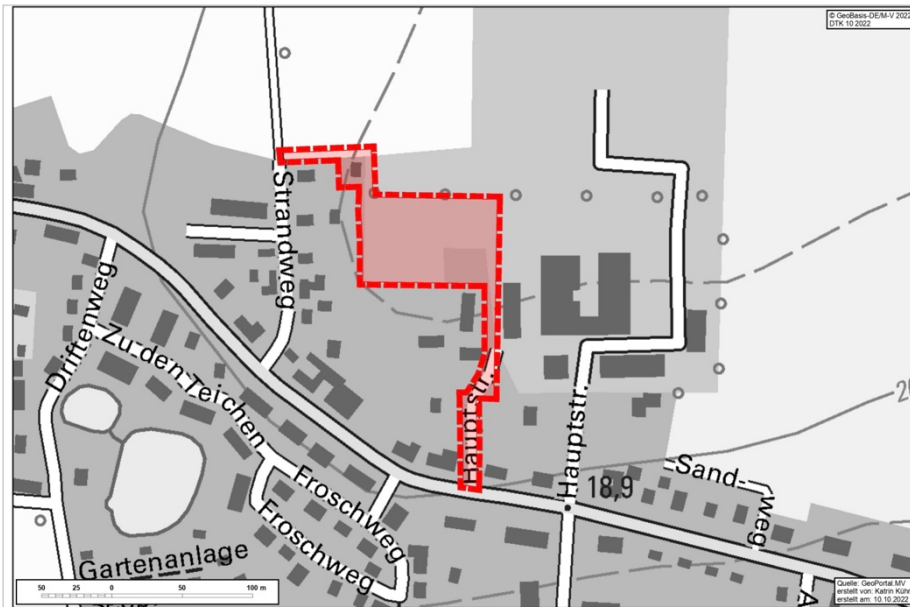
Uwe Barten
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 *Sondergebiet Wohnmobilplatz in Elmenhorst* 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



**GEMEINDE
ELMENHORST/LICHTENHAGEN**
Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 23
Sondergebiet *Wohnmobilstellplatz in Elmenhorst*

Begründung zum Vorentwurf
Arbeitsstand März 2023

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten
Bürgermeister

INHALT

1. Planungsanlass und Geltungsbereich.....	2
2. Verfahren	3
2.1. Planungsrechtliche Grundlagen	3
2.2. Verfahrensablauf	4
3. Städtebauliche Ausgangssituation.....	4
4. Inhalte und Auswirkungen der Planung	5
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.2. Verkehrserschließung	6
4.3. Technische Infrastruktur	7
4.4. Flächenzusammenstellung	7
5. Umweltprüfung	7

Anlage: Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung (Lämmel Landschaftsarchitektur)

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 den seit Jahren erfolgreich geführten Wohnmobilstellplatz an der Hauptstraße kein Baurecht existiert. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Am 01.12.2022 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 gefasst. Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient, um Baurecht für das Betreiben eines Wohnmobilstellplatzes und die Vermietung von Ferienhäusern zu schaffen.

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 58 und 168 sowie die Flurstücke 184 und 185 (Flur 1, Gemarkung Elmenhorst). Das Plangebiet liegt westlich der alten Milchviehanlage in Elmenhorst und wird begrenzt

im Osten

im Süden von Gartenfläche und vorhandener Wohnbebauung bzw. der Hauptstraße

im Westen von vorhandener Wohnbebauung und dem Strandweg

im Norden von Ackerfläche

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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

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)

– **1. Änderung des Flächennutzungsplans** der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (wirksam seit 06.02.2023)

Der seit 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellte im Plangeltungsbereich vorwiegend Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Schutzgrün* dar, der nordwestliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt in der dargestellten Mischbaufläche M3.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen stellt im Plangeltungsbereich Sonderbaufläche *Wohnmobilstellplatz und Ferienhäuser* sowie östlich angrenzend Wohnbauflächen W14a und W14b dar. Die bereits genehmigte und bekanntgemachte 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf Grund von Beschwerden wegen Verstößen gegen das Mitwirkungsverbot vom Landkreis Rostock am 01.11.2019 für unwirksam erklärt. Die Gemeindevertretung von Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 18.05.2022 einen Feststellungsbeschluss über Teilflächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gefasst. Der in Teilen geänderte Flächennutzungsplan ist seit Februar 2023 wirksam.

Die wirksame Teiländerung betrifft u.a. den Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 23 und die benachbarten Wohnbauflächen 14a und 14b. Mit der Darstellung von Sonderbaufläche *Wohnmobilstellplatz und Ferienhäuser* (SO/WF) im wirksamen Flächennutzungsplan kann der Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

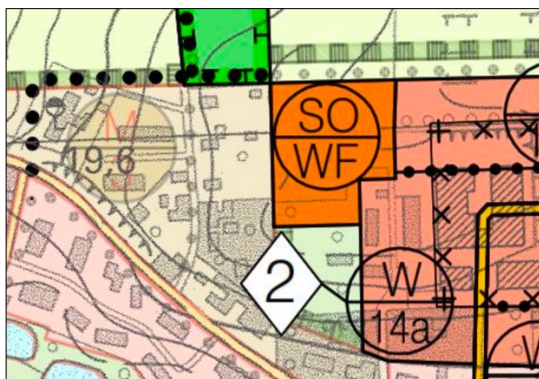


Abbildung 1: Ausschnitt aus der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Es ist das Regelverfahren mit einer Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht (UWB) nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage 1 BauGB dokumentiert. Ziel des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen Umweltauswirkungen. Im Umweltbericht erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Ableitung der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen.

2.2. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	01.12.2022
2	Vorstellung des Vorentwurfs im Bauausschuss	
3	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	
4	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB	
5	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
6	Bekanntmachung der Auslegung	
7	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB	
8	förmliche Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	
9	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
10	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
11	Anfertigung der Satzungen	
12	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich liegt im Norden der Ortslage Elmenhorst und wird geprägt von dem bereits vorhandenen, befristet genehmigten Wohnmobilplatz.

Östlich des Plangeltungsbereichs befindet sich in einem Abstand von ca. 25 m die ehemalige Milchviehanlage. Die landwirtschaftliche Nutzung wird für die nächsten 5 Jahre noch Bestand haben. Ob die Nutzung über das Jahr 2029 noch hinausgeführt wird, ist offen. In der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist für diesen Bereich Wohnbaufläche (W14a, 14b) dargestellt.

Die übrige, den Plangeltungsbereich umgebende Bebauung in Richtung Osten, Süden und Westen ist durch lockere Wohnbebauung geprägt, im Norden erstreckt sich eine große Ackerfläche.

Das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* grenzt im Norden unmittelbar an den Wohnmobilplatz. Der nordwestliche Bereich des Plangeltungsbereichs liegt mit der seit Jahrzehnten bestehenden Bebauung innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Der Wohnmobilplatz ist naturnah gestaltet. Die großzügige, eingegrünte Wiese bietet Platz für bis zu 40 Wohnmobile. Die Stellplatzordnung erlaubt das Abstellen ausschließlich von Wohnmobilen. Zelte, PKW mit Campinganhänger sowie Wohnmobile ohne WC und Schmutzwassertank sind nicht gestattet.

Der Wohnmobilplatz wird bislang nur in der Sommersaison von Anfang April bis Ende Oktober betrieben. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Hauptstraße im Süden. An den Standplätzen für die Wohnmobile steht ein Stromanschluss zur Verfügung, teilweise auch ein Trinkwasseranschluss. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt zentral an der Einfahrt zum Wohnmobilplatz. Dort besteht auch die Möglichkeit, Trinkwasser zu laden.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die beabsichtigte dauerhafte Nutzung als Wohnmobilplatz zur regelmäßigen, wiederkehrenden Inanspruchnahme durch Wohnmobilenutzer, was u.U. auch mit der Errichtung von baulichen Anlagen verbunden sein wird, ist eine Baugebietsfestsetzung nach BauNVO erforderlich. Für die geplante Nutzung kommt nur ein Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), in Frage.

Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO wird innerhalb des Plangeltungsbereichs ein Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Im Plangeltungsbereich werden zwei in ihrer Zweckbestimmung sich unterscheidende Sondergebiete, die der Erholung dienen, festgesetzt:

- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung *Wohnmobilplatz*
- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung *Ferienhaus*

Die in den jeweiligen Sondergebieten zulässigen Nutzungen werden in den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 konkretisiert.

Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung *Wohnmobilplatz*

textliche Festsetzung:

- 1.1 *Das mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ festgesetzte Sondergebiet dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen. Als Wohnmobile gelten dabei nur selbstfahrende Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich sind.*

Zulässig sind:

- *Standplätze für Wohnmobile*
- *die zur Erschließung der Standplätze notwendigen Fahrgassen und sonstigen Wege*
- *Gebäude für sanitäre Anlagen*
- *eigenständige Werbeanlagen zum Leistungsangebot des Wohnmobilplatzes*

Mit der Eingrenzung auf das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen wird jede Form von Dauercamping ausgeschlossen. Die Einschränkung auf selbstfahrende, jederzeit ortsveränderliche Wohnfahrzeuge schließt zudem das Aufstellen von Zelten, Wohnanhängern und Klappanhängern aus. Auch Caravans sind damit auf dem Wohnmobilplatz unzulässig, da diese ohne eigenen Antrieb sind und nur als Anhänger von Kraftfahrzeugen bewegt werden können. Der Ausschluss aller nicht selbstfahrenden und nicht jederzeit ortsveränderlichen Wohnfahrzeugen unterscheidet die Nutzung als Wohnmobilplatz auch von Campingplätzen im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze¹ (CWVO), die für reine Wohnmobilplätze keine Anwendung findet.

Der derzeit vorhandene Wohnmobilplatz bietet keine sanitären Einrichtungen zur allgemeinen Nutzung durch die Gäste an. Um einen eventuellen, künftigen Bedarf abzudecken, wird die Errichtung von sanitären Anlagen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist auf das Anzeigen des Leistungsangebots des Wohnmobilplatzes beschränkt. Anderweitige Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

¹ Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 09. Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 771)

Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung *Ferienhaus*

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich auf dem 281 m² großen Flurstück 184 ein kleines Ferienhaus. Für die befristet genehmigte Nutzung beabsichtigt die Gemeinde, langfristig Rechtssicherheit zu schaffen. Für den Bereich wird die Zweckbestimmung des Sondergebiets mit *Ferienhaus* festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 konkretisiert:

textliche Festsetzung:

- 1.2 *In dem mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus“ festgesetzten Sondergebiet sind ein Ferienhaus mit einer Grundfläche von maximal 80 m² sowie die Errichtung von einem Carport und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.*

Ferienhäuser dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Die Erschließung erfolgt vom Strandweg über eine festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln. Darüber hinaus können auf dieser Grundlage auch die Auswirkungen der Planung, wie z.B. die zu erwartende Flächenversiegelung quantitativ beurteilt werden.

Die Gemeinde setzt eine Grundflächenzahl und die maximale Höhe fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viele 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.

§ 17 BauNVO nennt als Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Ferienhausgebieten 0,4. Für Campingplätze bzw. Wohnmobilplätze wird kein Orientierungswert genannt. Die Gemeinde setzt für das Sondergebiet Wohnmobilstellplatz eine Grundflächenzahl von 0,4 fest.

Die gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anrechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50% wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*Wohnmobilplatz*“ ausgeschlossen. Ziel ist es, den naturnahen Charakter des Wohnmobilplatzes langfristig zu erhalten.

Für Wochenend- und Ferienhausgebiete ist eine Überschreitung generell ausgeschlossen (§ 17 Satz 2 BauNVO).

4.2. Verkehrserschließung

Sowohl die Hauptstraße als auch der Strandweg sind öffentlich gewidmete Straßen.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Wohnmobilplatz* wird von der Hauptstraße im Süden erschlossen. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Ferienhaus* wird vom Strandweg im Westen erschlossen. Für die Erschließung werden private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die besondere Zweckbestimmung wird mit „verkehrsberuhigter Mischverkehrsfläche“ festgesetzt.

Eine öffentliche Widmung der Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung als private Verkehrsflächen bedeutet, dass unabhängig von den Eigentumsverhältnissen ausschließlich der jeweilige Nutzerkreis diese Flächen nutzt.

4.3. Technische Infrastruktur

Alle Medien liegen in der Hauptstraße bzw. im Strandweg. Da die beabsichtigten Nutzungen bereits im Bestand vorhanden sind, geht die Gemeinde davon aus, dass der Bedarf auch künftig durch die vorhandenen Anlagen gedeckt werden kann.

4.4. Flächenzusammenstellung

Baugebietsflächen SO <i>Wohnmobilstellplatz</i>	5.324 m ²
Baugebietsflächen SO <i>Ferienhaus</i>	281 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 1	328 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 2	280 m ²
Verkehrsfläche, öffentlich	45 m ²
Grünfläche 1	176 m ²
Grünfläche 2	362 m ²
gesamt	6.796 m²

5. Umweltprüfung

Nach § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Der Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit“ (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2005), der Anlage zum § 2 a BauGB sowie den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB gebeten. In der Anlage zur Begründung ist der vorgeschlagene Untersuchungsrahmen dokumentiert.

Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 23 Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz in Elmenhorst“ der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungen, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	Entwurf Bebauungsplan	GRZ, Bauhöhen, zulässige Nutzungen Erschließung Umgang mit Abfällen Energieversorgung
B) Auswirkungen auf:		
(a) Tiere und Pflanzen	GLRP MMR 2007 Kartenportal Umwelt M-V geschützte Biotope LINFOS AFB auf Basis Potenzialabschätzung	Biotoptypenkartierung
(b) Boden	GLRP MMR 2007 MMK Geologische Karten Kartenportal Umwelt M-V	möglichst geringer Versiegelungsgrad Auswirkungen durch Versiegelung und Verdichtung
(c) Wasser Oberflächenwasser	GLRP MMR 2007 Kartenportal Umwelt M-V	Auswirkungen auf Gewässer durch die Regenwasserableitung
Grundwasser	GLRP MMR 2007 Kartenportal Umwelt M-V	Einfluss der Planung auf Grundwasserneubildung/Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
(d) Luft	Jahresbericht zur Luftgüte 2021 Messstation Stuthof, Gülzow	Beschreibung der Situation und Auswirkungen
(e) Klima	Allgemeine Grundlagen Topografische Karte Luftbilder	Beschreibung der Situation Auswirkungen auf das Kleinklima und den Luftaustausch
(f) Landschaft(sbild)	Topographische Karte, Luftbilder eigene Erhebungen	landschaftsgerechte Einbindung, Wirkung der Gebäudehöhen, Sichtbarkeit
(g) biologische Vielfalt	GLRP MMR 2007 AFB - Potenzialabschätzung	Verlust von Lebensräumen, Bäume
(h) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Flächennutzungsplan	Abschätzung von Lärmauswirkungen in der Bauphase auf die Umgebung Lärmbelastung durch Erschließungsverkehr, Verkehrszunahme
(i) Kultur- und Sachgüter	Denkmalliste, archäologische Fundkartierung, Bodendenkmalliste	
(j) Wechselwirkungen		Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG		nicht betroffen

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
C) Schutzgebiete	GLRP MMR 2007 Kartenportal Umwelt M-V	Keine vorhanden
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Anlagenbeschreibung	Emissionen von Gasen, Lärm
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		Anlagen der erneuerbaren Energieversorgung
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	Keiner vorhanden	
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen	
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Flächennutzungsplan	Innerörtliche Entwicklung Keine Umnutzung landwirtschaftlicher oder Waldflächen
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	GLRP MMR 2007 Biotoptypenkartierung	Eingriffsermittlung nach HzE 2018
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	(a) F-Plan, B-Plan (b) GLRP MMR 2007	
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt		
L) technische Verfahren bei der Umweltprüfung	Biotoptypenkartierung zur Bearbeitung nach „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und Lebensraumtypen in M-V“, Eingriffsbilanzierung nach „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V Neufassung 2018“ vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung (dreistufig)	