VO/BV/20-256/2024-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet „Ostseeblick“ - Billigung des Vorentwurfs -

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauverwaltung	29.10.2024
Vorlagenersteller:	*Antragsteller:*
Jeannine Haufschild	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	07.11.2024	Ö
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	12.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag
1.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet „Ostseeblick“ und den Vorentwurf der Begründung dazu und empfiehlt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs im Amt Warnow-West und eine Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes erfolgen und ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt
Es ist vorgesehen, das in der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Gebiet der alten Milchviehanlage im Norden von Elmenhorst für eine Wohnbebauung zu erschließen. Dabei soll der bestehende städtebauliche Missstand der größtenteils leerstehenden Ställe und der versiegelten Flächen zurückgebaut werden. Die Gemeinde möchte damit ihren Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungsprognosen im Stadt-Umland-Raum Rostock, auch insbesondere im Bereich des Mehrfamilienhausbaus für Mietwohnungen, decken.
Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde abgeschlossen.

Mit dem Vorentwurf der Planung sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch hinsichtlich des Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung befragt werden. Der Umweltbericht, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag und ein Bodengutachten werden derzeit erarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen
Keine, da ein Investor das Vorhaben bezahlt.

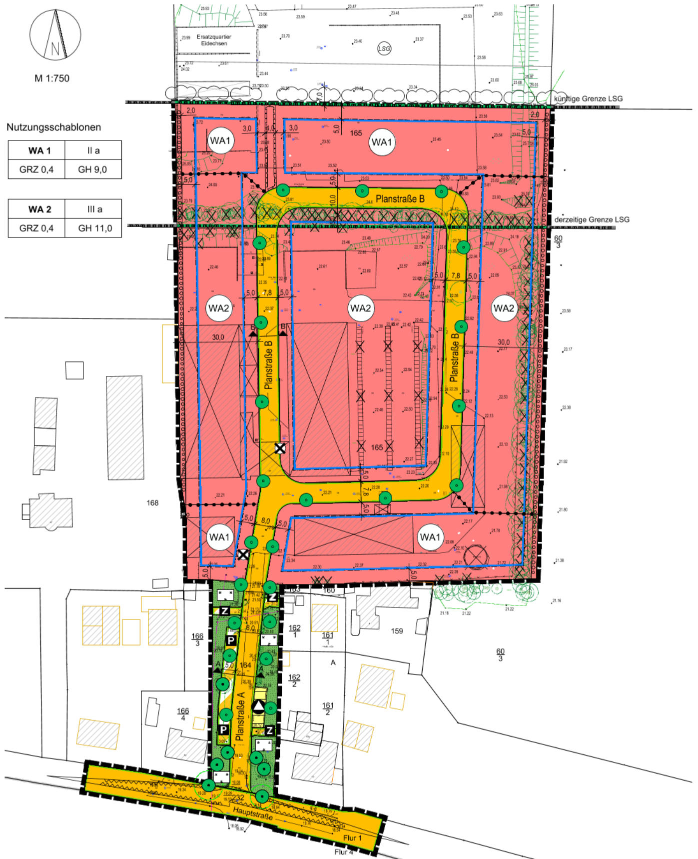
Anlage/n

1	24-10-25 Elmenhorst_B-Plan_Nr.21_Vorentwurf (öffentlich)
2	Elmenhorst-Lichtenhagen B-Plan 21 Begründung Vorentwurf_ (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN
über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Nutzungsschablonen

WA 1	II a
GRZ 0,4	GH 9,0

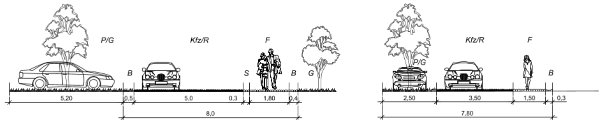
WA 2	III a
GRZ 0,4	GH 11,0

Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
G= Grün/Garten
B= Bankett
S=Sicherheitsstreifen

Planstraße A - Schnitt A-A

Planstraße B - Schnitt B-B



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

III — zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH — zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

P — Parkflächen

Z — Grundstückszufahrten

Fläche für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wertstoff-Behälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers Flurstück 165, Flur 1, Gemarkung Elmenhorst (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

LSG — Landschaftsschutzgebiet

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

165 — Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)

künftig fortfallend

Böschung

5,0 — Bemaßung in m

Straßenquerschnitt

vorhandener Baum mit Wurzelschutzbereich

Heckenpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik & Partner, Rostock, Stand April 2024, Höhenbezugssystem DHHN2016; Topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2024; eigene Erhebungen.

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 21
23966 Wismar
Tel. 03841 2840703

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“, gelegen nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße in Elmenhorst, östlich des Wohnmobilstellplatzes, südlich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kühlung, im Osten angrenzend an Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl.2023I Nr.176).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13a BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, Fahrstuhlschächte usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.
Als unterer Höhenbezugspunkt dient die Oberkante der hergestellten Erschließungsstraße.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
In den WA 1 und WA 2 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 30,0 m nicht überschritten werden darf.

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen; Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 u. 6, §14 BauNVO)
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden.

5. **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

6. **Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist zentral über Rückhaltevorrichtungen mit einem gedrosselten Abfluss von ….l/sec. in die Vorflut einzuleiten. (Wird zum Entwurf ergänzt.)

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Der vorhandene Pappelbestand ist abzunehmen. Als Ersatz sind … Bäume im Bereich … anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Wird zum Entwurf ergänzt.)

7.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist als Rasen oder Wiese zu gestalten. Es sind 8 Linden der Pflanzliste 1 alleeartig anzupflanzen.

7.3 Entlang der Planstraße B ist eine Baumreihe aus Bäumen der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung entsprechend verschoben werden.

7.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Pflanzliste 1, Bäume als Hochstämme in der Mindestqualität StU 18-20 cm
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Pflanzliste 2, Sträucher in der Mindestqualität 2xv, 60-100 cm, 3-triebig
Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Pfaffenhütchen (Euyonymus europaea)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

8. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8.1 Bei Ziegel-Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.

8.2 Das dritte Vollgeschoss ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur als Staffelgeschoss zulässig, dessen Fassade an mindestens einer Seite um mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt. Der Rücksprung kann als Dachterrasse genutzt werden. Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses bei zweigeschossiger Bauweise oder oberhalb des dritten Vollgeschosses bei dreigeschossiger Bauweise sind unzulässig.

8.3 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bekiesungen der Vorgarten- und Gartenflächen (Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

8.4 Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

8.5 Als Einfriedungen in den WA sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gabionen sind unzulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

8.6 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

8.7 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist auf einer Breite von 7,0 m eine Feldhecke aus Sträuchern der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Im Plangebiet sind zwei Altlastenflächen bekannt und im Plan gekennzeichnet (ehemaliges Notstromaggregat, elektrischer Betriebsraum). Bezüglich der festgestellten Belastungen ist eine weiterführende Detailuntersuchung und Sanierungsplanung erforderlich. Der Erschließungsträger wird auf der Grundlage einer konkreten und mit den zuständigen Behörden einvernehmlich abgestimmten Ausführungsplanung gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, die für die Schaffung des gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes erforderlichen Arbeiten durchzuführen.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder keine Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vom 23. August 2022.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 21 wurde am 06.07.2023 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ……………. bis zum …………… erfolgt.

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ………… beteiligt worden.

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom …………….. bis zum …………….. durch eine Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Warnow-West durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom …………….. zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

(4) Die Gemeindevertretung hat am …………….. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B – Text mit den örtlichen Bauvorschriften, die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ………………… bis zum ………………… auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom …………… bis zum …………… sowie auf der Internetseite der Gemeinde am …………….. und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom …………….. über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am ………………… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den (Siegel)
Öffentlich bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am …………….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am …………….. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …………….. gebilligt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel)
Der Bürgermeister

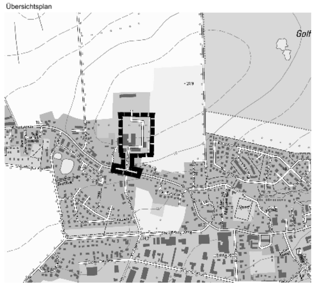
(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ……………. bis zum …………… bekannt gemacht 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 über den Bebauungsplan Nr. 21 ist am …………….. in Kraft getreten.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, ©GeoBasis DE/M-V 2024

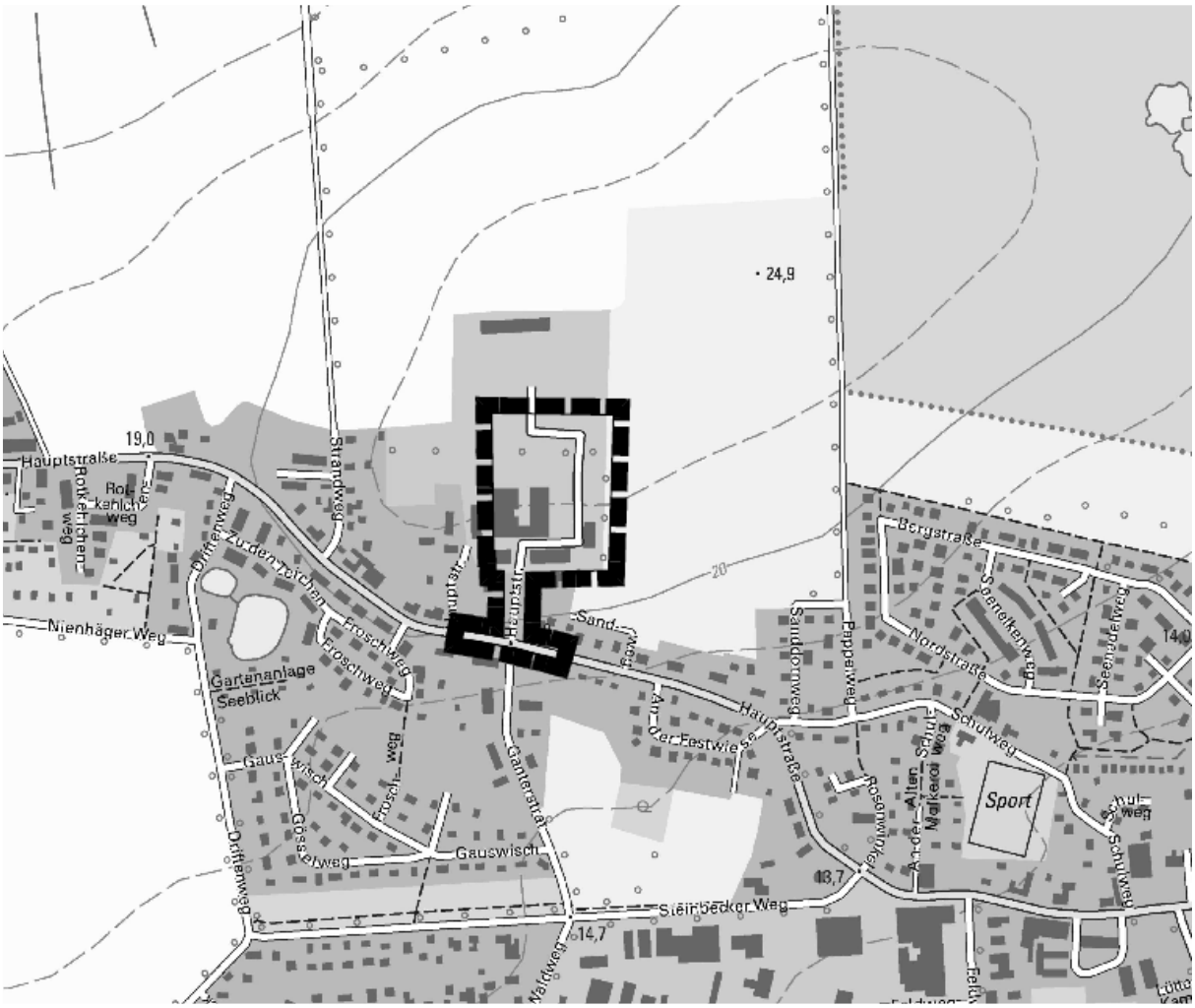
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“

gelegen nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße in Elmenhorst, östlich des Wohnmobilstellplatzes, südlich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kühlung, im Osten angrenzend an Ackerflächen

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 25.10.2024



Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2024

GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“

gelegen nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße in Elmenhorst, östlich des Wohnmobilstellplatzes, südlich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kühlung, im Osten angrenzend an Ackerflächen

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 25.10.2024

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“

Begründung

Vorentwurf

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung 2

1. Einleitung 2
   - 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren 2
   - 1.2 Lage und Geltungsbereich 2
   - 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung 3
2. Inhalt des Bebauungsplanes 6
   - 2.1 Ausgangssituation 6
   - 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen 7
   - 2.3 Örtliche Bauvorschriften 8
   - 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze 9
   - 2.5 Flächenbilanz 10
3. Ver- und Entsorgung 10
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten 12
5. Immissionsschutz 13
6. Sonstiges 13

Teil 2 - Umweltbericht 14

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

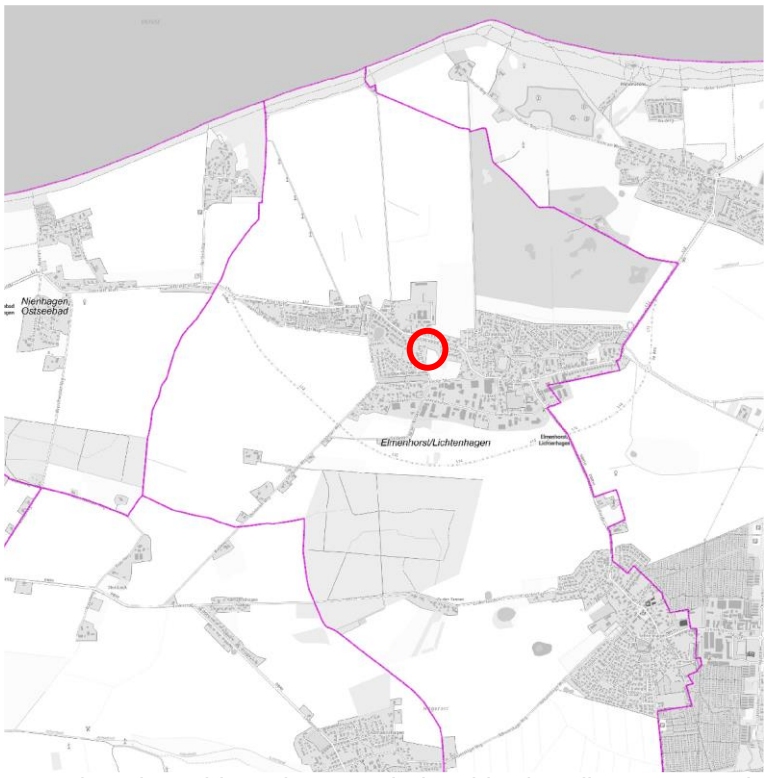
Es ist vorgesehen, die in der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen ausgewiesene Wohnbaufläche im Bereich der alten Milchviehanlage im Norden von Elmenhorst für eine Wohnbebauung verbindlich zu beplanen und zu erschließen.

Dabei soll der bestehende städtebauliche Missstand der inzwischen leerstehenden Ställe und der versiegelten Flächen zurückgebaut werden. Mit dem Bebauungsplan soll die Erschließung und Bebauung des Plangebietes im Norden von Elmenhorst mit verschiedenen Wohnformen (Einzel-, Doppel-, Reihen- und/oder Mehrfamilienhäuser) planungsrechtlich geregelt werden. Die alte Milchviehanlage soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überplant werden.

Die Gemeinde möchte damit ihren Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungsprognosen im Stadt-Umland-Raum Rostock, auch insbesondere im Bereich des Mehrfamilienhausbaus für Mietwohnungen, decken.

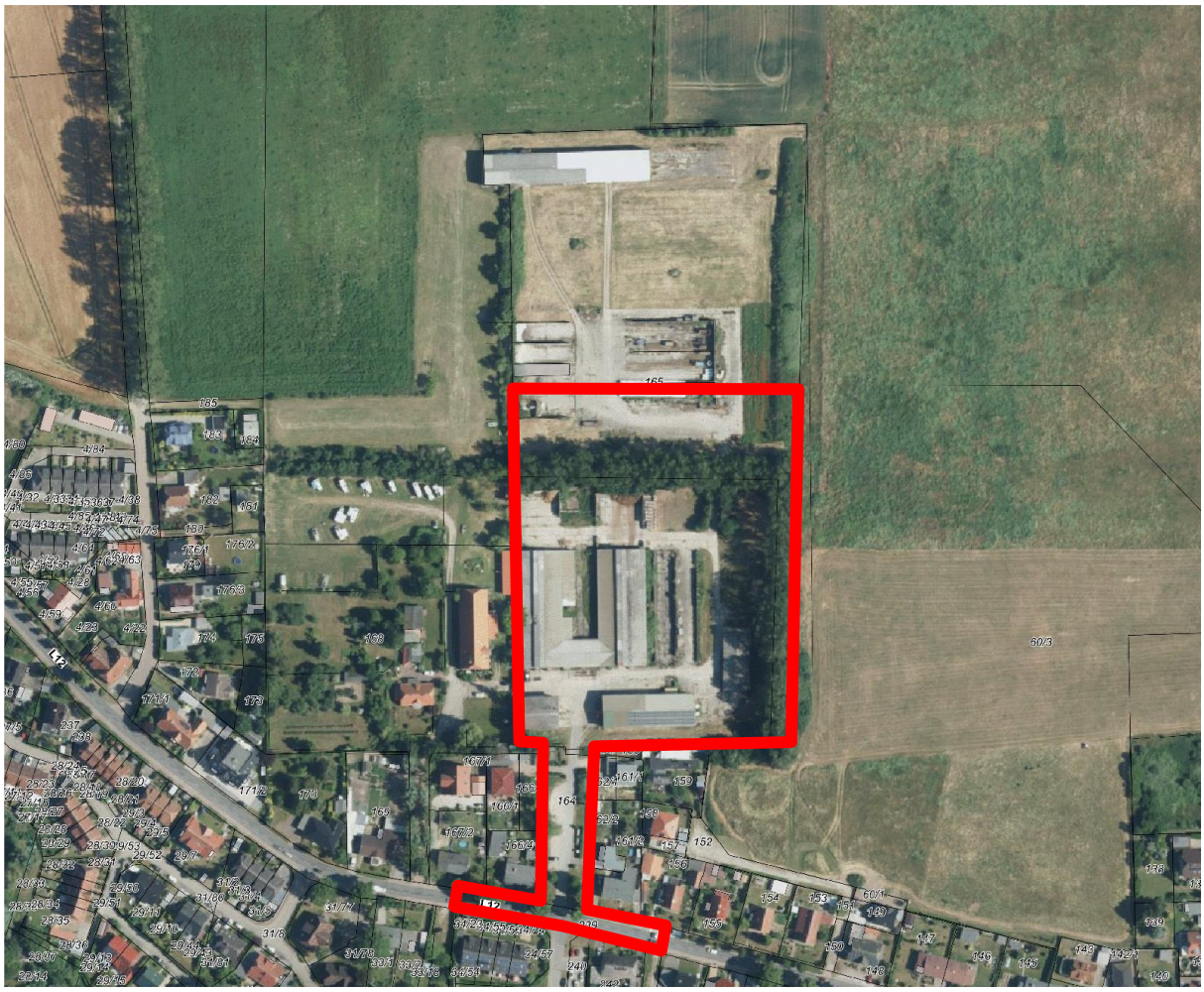
Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde abgeschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet (Quelle: © GeoBasis - DE/M-V, 2024)

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 2,8 ha befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Elmenhorst, nördlich der Hauptstraße und östlich des Wohnmobilstellplatzes, und umfasst im Wesentlichen den südlichen Teil der ehemaligen Rinderanlage (Flurstücke 164, 165 (teilw.) und 232 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Elmenhorst).



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, © GeoBasis - DE/M-V, 2024)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt. Der Bebauungsplan Nr. 21 wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
Als Plangrundlagen dienen die Topographische Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2024, ein Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik und Partner, Stand 25.04.2024, sowie eigene Erhebungen. Die Höhenangaben erfolgen im Bezugssystem DHHN2016.

Raumordnung

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016), im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) sowie in der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Region Rostock, Kapitel 6.5 - Energie einschließlich Windenergie (RP RR-LVO M-V vom 15. März 2021) festgelegt.

Gemäß Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP MMR 2011 liegt die Gemeinde überwiegend in einem Tourismusentwicklungsraum, einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in einem Landschaftsraum mit einer herausragenden Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Zudem wird nach Karte 5.1-1 der küstennahe Raum durch ein Biotopverbundsystem überlagert.

Das LEP M-V 2016 weist für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Tourismus aus. Zudem liegt direkt an der Küste ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit Blick auf die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und entsprechend Programmsatz G 4.1 (1) des LEP M-V 2016 soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden.

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen ist nach Programmsatz 3.3.3 (1) LEP M-V 2016 dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet und unterliegt damit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu konzentrieren (G 4.1 (2) und Z 4.2 (1) LEP M-V 2016 sowie G 4.1 (1) RREP MMR 2011). Dies soll der Stärkung der Zentralen Orte dienen und gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes verhindern (vgl. Z 4.1 (6) LEP M-V).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Z 4.1 (3) RREP MMR 2011). Dies wird durch das LEP M-V 2016 mit Programmsatz Z 4.1 (5) untersetzt, wonach die Innenentwicklungspotenziale sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Erst wenn dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Zwischen Elmenhorst und Diedrichshagen ist eine Siedlungszäsur festgelegt (Z 4.1 (6) RREP MMR 2011).
Zudem darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden (Z 4.5 (2) LEP M-V 2016).

Entsprechend Leitlinie 1.2 der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock 2018 (Kapitel II.A1 Wohnentwicklung) zählte Elmenhorst-Lichtenhagen bisher nicht zu den Siedlungsschwerpunkten für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung.
Zur Beurteilung kann der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Rostock am 04.01.2024 gebilligte erste Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms noch nicht als Grundlage herangezogen werden. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der geänderten Wohnraumstrategie im SUR mit Elmenhorst und Lichtenhagen beide Gemeindeorte künftig als Siedlungsschwerpunkt in der Entwicklung bis 2035 vorgesehen sind.

Im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 kann die Gemeinde gemäß bisherigem Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 66 Wohneinheiten (WE) entwickeln. Mit dem auf dem 8. Stadt-Umland-Forum am 03.11.2022 in Vogtshagen vorgestellten Strategiepapier der Kernstadt Rostock zur Neukontingentierung der Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Rostock gesteht die Stadtverwaltung Rostock den Umlandgemeinden, ergänzend zu den 2018 bereits festgelegten Zuweisungen, ein zusätzliches Wohnungsbaukontingent in Höhe von 600 Wohneinheiten im Zeitraum zwischen 2023 und 2025 zu. Begründet wird dies mit der Einschätzung, dass es weiterhin einen hohen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gibt, den die Kernstadt innerhalb ihrer Stadtgrenzen auch in naher Zukunft nicht im benötigten Umfang decken kann.
Unter Berücksichtigung des bisher gültigen einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssels entfallen von dem Zusatzkontingent nochmals 56 WE auf die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, wodurch ihr Gesamtkontingent bis 2025 nunmehr 122 Wohneinheiten beträgt. Allerdings hat die Gemeinde dieses nicht nur bereits aufgebraucht, sondern überschritten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 ist allerdings bereits Bestandteil der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es findet somit keine Erhöhung des Wohnbauflächenkontingentes über das Maß der schon planungsrechtlich vorbereiteten Wohneinheiten hinaus statt. Die künftige Wohnraumstrategie im SUR wird im Rahmen der Neuaufstellung des RREP diskutiert.

Die Flächen der ehemaligen Rinderanlage sind planungsrechtlich zwar formell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, städtebaulich fügt sich das Gebiet jedoch in die nördlich der Hauptstraße liegende Siedlungsstruktur von Elmenhorst ein.

Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Da durch die Überplanung bereits vorgenutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, ist davon auszugehen, dass der Programmsatz 4.1 - Innen- vor Außenentwicklung – Berücksichtigung findet.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“
Abweichend zu der Darstellung im Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung der 1. Änderung verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“ im Geodatenportal des Landes M-V weiter südlich entlang der vorhandenen Pappelreihe. Dieser Widerspruch muss im weiteren Verfahren ausgeräumt werden. Dazu wird ein Antrag zur Herauslösung von den betreffenden Teilflächen aus dem LSG gestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Schutzgebietsgrenze bereits auf die nördliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegt.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst im Wesentlichen in der Vergangenheit durch eine Rinderanlage genutzte Flächen nördlich der Hauptstraße und östlich des Wohnmobilstellplatzes Elmenhorst. Die Fläche stellt sich insgesamt als städtebaulicher Missstand dar, der die benachbarten Wohn- und Freizeitnutzungen sowie das Ortsbild potentiell beeinträchtigt.

Das Gelände wird überwiegend durch die Gebäude und versiegelten Flächen der ehemaligen Rinderanlage geprägt. Im nördlichen und östlichen Bereich befinden sich Pappelreihen aus Hybridpappeln, die bereits teilweise brüchig sind. Diese ehemaligen Windschutzpflanzungen sollen gerodet und neben dem Baumersatz an anderer Stelle u.a. nördlich des Plangebietes durch eine standortgerechte Heckenpflanzung zur künftigen Ortsabgrenzung zum LSG ersetzt werden.

Im Süden grenzt die überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung der Ortslage Elmenhorst an. Hier dominieren ein- bis zweigeschossige Wohngebäude das Ortsbild.

Westlich grenzt das Gelände des Wohnmobilstellplatzes an. Prägend ist hier ein größeres, in der Anmutung zwei- bis dreigeschossiges Gebäude einer ehemaligen Hofanlage, das teilweise zu Wohnzwecken genutzt wird.

Plangebietsfläche in Richtung Westen mit angrenzender Bebauung der Ortslage am Wohnmobilstellplatz.

Vorhandener Gebäudebestand der ehemaligen Rinderanlage.

Flächen nördlich der Pappelreihe

Zufahrt zum Plangebiet von der Hauptstraße aus

Ehemalige Silageflächen

Leerstehende Ställe

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Die Verkehrsanbindung an die Hauptstraße erfolgt über die öffentliche Zufahrt der ehemaligen Rinderanlage. Entsprechend der neuen Funktion wird die Zufahrtsstraße ausgebaut. Von der Haupterschließung (Planstraße A), die mit einem Gehweg, öffentlichen Parkplätzen und Baumpflanzungen ausgestaltet wird, zweigt eine Ringstraße zur inneren Erschließung des Plangebietes ab (Planstraße B). Diese kann gemäß Abstimmung mit der Verkehrsbehörde als Einbahnstraße geführt werden, um den Erschließungsaufwand zu reduzieren.

Aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde, auf dem Standort neben individuellen Wohnformen auch Wohnungsbau zu ermöglichen, ist eine moderate städtebauliche

Verdichtung vorgesehen. Die Geschossigkeit wird dabei in Richtung Norden und Richtung Süden von drei auf zwei Vollgeschosse abgestaffelt.

Um mögliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen und auch innerhalb des neuen Baugebietes auszuschließen, hat die Gemeinde folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen:
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Durch die für die einzelnen Baugebiete bzw. räumlichen Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine klare Gliederung des Wohnquartiers gewährleistet werden. Gleichzeitig soll dabei eine möglichst große Vielfalt, auch an modernen Bauformen, ermöglicht werden.

Im WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird in diesen Flächen auf max. 9,0 m begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.

Im WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig. In den örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V zusätzlich festgesetzt, dass das dritte Geschoss nur als Staffelgeschoss zulässig ist. Der Rücksprung des Staffelgeschosses ist zumindest an einer Gebäudeseite mit einer Tiefe von 1,5 m zu realisieren. Der Rücksprung kann als Dachterrasse genutzt werden.

Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, Fahrstuhlschächte usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Als unterer Höhenbezugspunkt dient die Oberkante der hergestellten Erschließungsstraße.

In den WA gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der abweichenden Regelung, dass Gebäude nur in einer Länge von maximal 30 m errichtet werden dürfen. Dadurch soll eine Riegelbildung im Ortsrandbereich verhindert werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Dachlandschaft und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste

Dachlandschaften, Werbeanlagen sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

Bei Ziegel-Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Andere Dacheindeckungen z.B. bei Flachdächern sind dabei möglich.

Das dritte Vollgeschoss ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur als Staffelgeschoss zulässig, dessen Fassade an mindestens einer Seite um mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt. Der Rücksprung kann als Dachterrasse genutzt werden. Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses bei zweigeschossiger Bauweise oder oberhalb des dritten Vollgeschosses bei dreigeschossiger Bauweise sind unzulässig. Damit sollen für die Nachbarschaft ungünstige Höhenentwicklungen und Nutzungen vermieden werden.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bekiesungen der Vorgarten- und Gartenflächen (Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

Als Einfriedungen in den WA sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gabionen sind unzulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt über die Planstraße A, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Aufgrund der Verkehrsfunktion im Zweirichtungsverkehr wird ein separater, einseitig geführter Gehweg vorgesehen. Da sich entlang der Planstraße A vergleichsweise breite Grünstreifen befinden, werden die Grundstückszufahren gesondert festgesetzt.

Die Planstraße B wird im Plangebiet als innere Ringerschließung weitergeführt. Vorgesehen ist hier eine Ausbildung als Einbahnstraße ebenfalls mit einem separaten

Gehweg. Durch die Einbahnstraßenregelung kann der Erschließungsaufwand reduziert werden. Bäume sollen den Straßenraum gliedern und aufwerten.

Öffentliche Parkplätze werden in der Planstraße A entsprechend dem Bestand festgesetzt. Weitere Parkplätze für Besucher und Lieferfahrzeuge werden in der Planstraße B geschaffen.

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen und entsprechend dem individuellen Bedarf zu errichten, so dass ein Zuparken der Straßen durch die Bewohner bzw. durch Besucher vermieden wird. Die Stellplatzsatzung schreibt für Ein- bis Zweifamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohneinheit und für Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vor.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 beträgt rund 2,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Bezeichnung	**Flächengröße (m²)**
Geltungsbereich gesamt	***27.937***
Allgemeine Wohngebiete	21.665
Verkehrsflächen	5.256
Fläche f. Entsorgung	73
Öffentliche Grünflächen	942

3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Hauptstraße vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben mit Ausnahme der Regenwasserleitung eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21. Alle notwendigen Leitungen sollen in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb der Planstraßen verlegt werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Die Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

<u>Trink- und Löschwasserversorgung</u>

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anbindung an vorhandene Frischwasserleitungen im Bereich der Hauptstraße sichergestellt. Die Leitungen verfügen über eine ausreichende Dimensionierung.

Das Löschwasserkonzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert Das notwendige Löschwasser von 48 m³/h muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz. Die Anbindung erfolgt über die Hauptstraße.
Bezüglich der Regenwasserentsorgung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen. Derzeit wird ein Bodengutachten erstellt. Vor der Ableitung in die Vorflut sind geeignete Rückhaltesysteme zu installieren.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Die Stellplätze für dauerhaft Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Der Standort der vorhandenen Wertstoffcontainer auf Gemeindefläche wird erhalten und im Bebauungsplan gesichert.

Aufgrund der Vornutzung wurde eine Orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock, 06/2017). Die im Rahmen dieses Gutachtens erarbeitete historische Recherche hat mögliche Altlastenverdachtsmomente im Untersuchungsgebiet ausgewiesen. Diese Altlastenverdachtsmomente resultierten aus der ehemaligen Nutzung der Produktionsanlage und aus dem Umgang mit den relevanten Stoffen (Ole, Treibstoffe, Fette).

Die im Ergebnis der durchgeführten Bodenuntersuchungen ermittelten chemisch-analytischen Ergebnisse liegen teilweise unterhalb der labortechnischen Nachweisgrenze. Sie belegen jedoch bei oberhalb der Prüfwerte liegenden Analyseergebnissen, dass sich die Altlastenverdachtsmomente an zwei Standpunkten (ehemaliges Notstromaggregat und elektrischer Betriebsraum) bestätigt haben. Die Standorte werden im Bebauungsplan als Altlastenstandorte gekennzeichnet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der derzeitigen Nutzung die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nicht eröffnet sind. Eine Entsiegelung der Fläche kann jedoch punktuell zu einer Eröffnung der Wirkungspfade führen. Weiterhin ist zu beachten, dass aufgrund der Nachnutzung als Wohngebiete besondere Anforderungen bestehen.

Aus diesem Grunde werden kurz- bis mittelfristig Sanierungsmaßnahmen als erforderlich erachtet. Der Umfang dieser Sanierungsmaßnahmen ist durch weitere Untersuchungen zu präzisieren und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Zunächst wird eine Detailuntersuchung zur genaueren Ausgrenzung und abschließenden Bewertung der Kontaminationsstandorte erforderlich. Daran anschließend folgen eine Sanierungsuntersuchung und die Sanierungsplanung.

Danach sind die abgestimmten Leistungen mit einem verbindlichen Leitungsverzeichnis und einer Leistungsbeschreibung auszuschreiben und an eine dafür geeignete Firma zu vergeben. Baumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten, der Sanierungserfolg ist zu dokumentieren.

Aus gutachterlicher Sicht werden die folgenden Sanierungsmaßnahmen für erforderlich erachtet:

Wirkungspfad Boden - Mensch
Für die Beseitigung des latent vorhandenen Wirkungspfades wird empfohlen, die ermittelten belasteten Böden auszubauen und gegen unbelastete Böden zu ersetzen. Dies betrifft die Altlastenverdachtsflächen des elektrischen Betriebsraumes und den Standort des Notstromaggregates. Durch diese Dekontaminationsmaßnahmen im Sinne des § 2 (7) Pkt. 1 BBodSchG werden die vorhandenen Bodenbelastungen wirksam aufgenommen und ihrer gesetzeskonformen Beseitigung zugeführt. Alternativ dazu wäre die Sicherung der vorhandenen Schadstoffe durch eine Sicherung im Sinne des § 2 (7) Pkt. 2 BBodSchG möglich. Dies würde die Herstellung einer wasserundurchlässigen Schicht über den belasteten Boden, etwa durch eine Asphalt-, Beton- oder dichte Betonpflasterdecke, und deren dauerhafte Unterhaltung bedeuten. Letzten Endes würden dabei die vorhandenen gefährlichen Schadstoffe jedoch im Boden verbleiben und so eine dauerhafte wertmindernde Nutzungseinschränkung des Grundstücks bedeuten. Aus diesem Grunde wird empfohlen, die beschriebenen Dekontaminationsmaßnahmen durchzufuhren. Der Ausbau der belasteten Böden und deren Ersatz durch unbelastete Böden wird für diese beiden Altlastenverdachtsflachen empfohlen.

Wirkungspfad Boden - Grundwasser
Zur Beseitigung dieses Wirkungspfades existieren auf der Grundlage des BBodSchG grundsätzlich die gleichen Möglichkeiten wie für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Der Ausbau der belasteten Böden und deren Ersatz durch unbelastete Böden wird für die beiden Altlastenverdachtsflächen empfohlen. Die am Standort des ehemaligen Notstromaggregates und des elektrischen Betriebsraumes vorhandenen, für diesen Wirkungspfad relevanten Bodenbelastungen werden bereits mit dem Wirkungspfad Boden-Mensch ausgebaut.

Die alternativ mögliche Sicherung der Altlast würde aus jetziger Sicht die Rammung einer Spundwandumschließung bedeuten, diese wäre dauerhaft zu unterhalten und mit einem Grundwassermonitoringprogramm zu überwachen. Die möglicherweise geringen Kosteneinsparungen bei der Herstellung der Spundwandumschließung würden durch die Kosten des Monitorings schnell aufgezehrt. Dabei bleiben die vorhandenen Belastungen auf dem Grundstück vorhanden und stellen eine dauerhafte Wertminderung und Nutzungseinschränkung dar.

Im Gutachten wird darauf verwiesen, dass die behördliche Abstimmung und die darauf aufbauenden weiteren Untersuchungen für die abschließende Ausgrenzung der durchzuführenden Sanierungsmaßnahme nach Art und Umfang unerlässlich sind.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der Verkehrs- und Grünflächen und der Planstraße A in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Erschließungsträger.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.
Mit unzulässigen Emissionen ist durch das Allgemeine Wohngebiet nicht zu rechnen. Der Verkehr wird sich ausschließlich auf den Anliegerverkehr beschränken.
Die Hauptstraße wird aufgrund der fertig gestellten Ortsentlastungsstraße künftig herabgestuft werden und wesentliche, überörtliche Verkehre verlieren.
Ehemalige Geruchsbelastungen durch die Rinderanlage spielen künftig keine Rolle mehr.

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder keine Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vom 23. August 2022.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil- 2 - Umweltbericht

Maßgeblich für die Umweltbelange im Plangebiet ist der Abriss der vorhandenen Altanlagen und die Rodung der Pappelbestände. Diesbezüglich wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.
Ansonsten sind die Flächen weitestgehend durch Gebäude und Betonplatten versiegelt. Die nördlich des Geltungsbereich liegenden Flächen bieten sich durch eine Entsiegelung für Ausgleichsmaßnahmen, auch zum Artenschutz an.
Die Pappeln sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Plangebiet und außerhalb zu ersetzen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 21 wird derzeit erarbeitet und zum *Entwurf* der Bebauungsplanung ergänzt.

Der vorliegende *Vorentwurf* dient gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auch der Abfrage des Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den .....

Der Bürgermeister