

Luftbild mit eingetragenem Plangeltungs- und Änderungsbereich, Quelle GAJA MV

# GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow West  
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

## 1. Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“ (ehemals Wochenendhausgebiet) in Elmenhorst im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

### Begründung

Satzungsbeschluss am: 05. April 2018

in Kraft seit: *Ablauf des 06.03.2019*

Elmenhorst/Lichtenhagen,



*19.03.2019*

## INHALT DER BEGRÜNDUNG

Die Begründung zur am 16.04.2015 in Kraft gesetzten Satzung des Bebauungsplan Nr. 20.1 gilt weiterhin. Die vorliegende Begründung bezieht sich auf den Änderungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen.

1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	5
3.	Geltungsbereich und Bestand	5
4.	Planungsinhalte	6
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	
4.2	Örtliche Bauvorschriften	
5.	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	10
5.1	Allgemeine Hinweise auf wasserwirtschaftliche Vorschriften	
5.2	Wasserversorgung:	
5.3	Löschwasser/Brandschutz	
5.4	Schmutzwasserbeseitigung	
5.5	Regenwasserableitung	
5.6	Elektroenergieversorgung	
5.7	Straßenbeleuchtung	
5.8	Heizung	
5.9	Fernsprechanlagen	
5.10	Müllentsorgung und Abfallwirtschaft	
6.	Immissionsschutz und Luftqualität	11
7.	Bodenschutz	12
8.	Bodenordnende Maßnahmen	12
9.	Kosten	12
10.	Flächenübersicht	13

## Anlagen

1. wirksamer Flächennutzungsplan-Auszug o.M.
2. Satellitenbild mit eingetragenem Änderungsbereich
3. Satzung des Bebauungsplans Nr. 20.1, ohne Maßstab.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die seit dem Stand vom September 2017 überarbeiteten Abschnitte der vorliegenden Begründung blau markiert.

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 plant die Gemeinde, den Geltungsbereich der im B-Plan getroffenen Festsetzungen um den Änderungsbereich der 1. Änderung zu erweitern. Ziel ist die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung und Entsorgung in der Änderung-/ Erweiterungsfäche des Baugebietes Nr. 1.

Zum bisherigen Verfahren:

Im Elmenhorster Gebiet zwischen der Hauptstraße im Norden, dem Driftenweg im Osten, dem Nienhäger Weg im Süden und der Kleingartenanlage in Westen begannen schon vor 1990 Nutzungsänderungen, die sich nach 1990 verstärkten: aus Gärten mit Gartenlauben wurden Wochenend- und Ferienhausgrundstücke. Auf einzelnen Grundstücken wurde und wird dauerhaft gewohnt. Die Anlagen 2 und 3 zeigen die kleinteilige Parzellierung und die enge Bebauung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen sind im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.1 Wohnbauflächen (mit „W 2“ bezeichnet) dargestellt.

– siehe Anlage 1 –

Das Planungsamt des Alt-Landkreises Bad Doberan hat schon 2002/2003 die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass in dem o.g. Gebiet ein städtebaulicher Missstand entstehen kann und ein Planungserfordernis besteht.

Das Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 20 sollte ursprünglich das W2 Gebiet des FNP umfassen.

Der B-Plan hat die Nummer 20.1 erhalten, weil für die angrenzenden Gebiete ebenfalls Planungsbedarf besteht und dort die Planungsziele annähernd gleich sind:

- Wohngebiete mit Eigenheimen

Plangebietsnummern für die angrenzenden Flächen sind:

- 20.2: nördlicher Randstreifen bis zur Hauptstraße
- 20.3: östlich anschließende Gartenfläche
- 20.4: südlich angrenzende Fläche mit Gartenlauben und Wochenendhäusern
- 20.5: westlich angrenzende Kleingartenanlage

Mit Satzungsbeschluss vom 16.04.2015 wurden Festsetzungen getroffen, die im Baugebiet Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 20.1 die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung und Entsorgung ermöglichen. Vorausgegangen waren jahrelange Bemühungen der Gemeinde, die unterschiedlichen Interessen der zahlreichen Eigentümer zu koordinieren und die Planungsziele in einem städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.

Die Beteiligung der Eigentümer der nördlich des Plangeltungsbereiches liegenden Grundstücke am Bebauungsplan Nr. 20.1 kam aus unterschiedlichen Gründen nicht zu Stande. Die Probleme, die Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 waren, bestehen dort weiterhin. Die Möglichkeit einer Überplanung wurde geprüft. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass die Erschließung für die angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 166-172 und 176-177) nicht sichergestellt werden kann. Den Eigentümern wurden die Möglichkeiten und Konsequenzen einer Überplanung auf einer Bürgerversammlung am 10.06.2017 erläutert. Sie sind auch darüber informiert, dass dauerhaftes Wohnen dort illegal ist und nicht geduldet wird. Die Mehrzahl der Betroffenen hat die Überplanung ihrer Grundstücke ausdrücklich abgelehnt und betont, ein dauerhaftes Wohnen nicht zu beabsichtigen.

Im Jahr 2013 wurde für das Baugebiet Nr. 1 ein städtebaulicher Vertrag entsprechend § 11 BauGB abgeschlossen, der die Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens sichert. Vertragspartner der Gemeinde ist die Gemeinschaft der Grundstückseigentümer **ELWO 77**, Gruppe 2, IG „Ostseestrand“ (ELWO 77). [Einen Vertrag, der die Herstellung und die Kostenübernahme der Erschließung im Plangebiet regelt, hat die Gemeinde mit der Eigentümergemeinschaft nicht abgeschlossen, da die Erschließung in privatem Eigentum verbleibt.](#)

Da der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20.1 nur über die Verkehrsfläche Nr.1 erschlossen werden kann, die Teil der Erschließungsplanung der Eigentümergemeinschaft ELWO 77 ist, sind vertragliche Regelungen zwischen dieser und dem Investor der Planänderung erforderlich, die die Realisierung der Planungsziele sichern und die Kostenbeteiligung an der Erschließung regeln .

Im Planänderungsbeschluss der Gemeinde vom 29.09.2016 werden folgende Planungsziele genannt:

1. Erweiterung des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans um die Flurstücke 173, 174, 175, 184, 185;
2. Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Erweiterungsbereich.
3. In Anwendung des § 13 des BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird abgesehen.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird abgesehen.
5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (Aushang, Internet und Informationsblatt des Amtes Warnow-West –Der Landbote).

#### **Anmerkungen zu den Planungszielen:**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 handelt es sich um die Erweiterung des Geltungsbereiches der Ursprungsfassung. Es gelten daher zudem die Planungszeile und Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplanes, das Baugebiet Nr. 1 betreffend:

1. Beseitigung städtebaulicher Missstände im Baugebiet Nr. 1 durch Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Erschließung und Entsorgung.
2. Entwicklung eines reinen Wohngebietes:  
- Baugebiet Nr. 1 mit 5 - jetzt 6 - Baufenstern

Teile des Plangeltungsbereiches waren ursprünglich Kleingärten mit Gartenlauben und Wochenendhäusern. Die Anlage wurde räumlich erweitert und im Baugebiet Nr. 1 Wochenendhäuser und Gebäude mit Ferienwohnungen oder dauerhaften Wohnungen errichtet.

Die Erschließung (stadttechnische Ver- und Entsorgung und Verkehrserschließung) ist im Planänderungsbereich derzeit für eine Wochenendnutzung gesichert, für dauerhaftes Wohnen in einem *Reinen Wohngebiet* nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist sie zu prüfen. So fehlt die Niederschlagswasserentwässerung völlig. Eine Versickerung im Boden ist auf Grund der Bodenverhältnisse [in Teilen des Plangeltungsbereichs der Ursprungsfassung](#) nicht gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit durch Einzelleitungen über Privatgrundstücke zur Hauptstraße.

Die Verkehrserschließung entspricht derzeit nicht den Anforderungen an ein Wohngebiet. Sowohl die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz, als auch die innere Erschließung sind unzureichend.

Bauliche Veränderungen am Bestand, insbesondere der Umbau von Gartenlauben zu Wochenendhäusern / Ferienwohnungen sind mit der Auflage genehmigt worden, dass ein dauerhaftes Wohnen nicht zulässig ist.

Die Gemeinde hat im wirksamen Flächennutzungsplan das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt und stellt mit der Satzung über den B-Plan Nr. 20.1 und dessen 1. Änderung das Baurecht für ein „Reines Wohngebiet“ her.

## 2. Planungsrechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) mit den Rechtsverordnungen :
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) v. 18. April 2006 (Ursprungsplanung) und die LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 für den Erweiterungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art.19 G vom 13. Oktober 2016
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 26.7.2016
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)
- (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen entwickelt.

Es gilt seit 10.01.2005 die „Neufassung 2004 des FNP“, Auszug: siehe **Anlage 1** zur Begründung. Die Fläche des Änderungsbereichs umfasst ca. 0,2 ha, d.h. der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20.1 wird eine ca. 1,7 ha große Teilfläche der 11,6 ha großen W2-Fläche des FNP umfassen.

Die 1. Änderung der B-Plan Satzung wird im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Festsetzungen der Ursprungsplanung entsprechen der damals geltenden Fassung der LBauO M-V. Dadurch ergeben sich Unterschiede in der Definition eines Vollgeschosses. (siehe Seite 7)

## 3. Geltungsbereich und Bestand

Am 13.10.2016 fasste die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 173, 174, 175, 184, 185 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 147. Damit vergrößert sich der Plangeltungsbereich um ca. 1.600 m<sup>2</sup> auf ca. 16.900 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Teilfläche „W 2 - Wohnbaufläche“ dargestellt (siehe **Anlage 1**).

Der Planänderungsbereich hat folgende Grenzen

- im Norden: Wohnbebauung auf der Südseite der Hauptstraße
- im Osten: Baugebiet 1b des B-Plans Nr.20.1 bzw. Wochenendhaussiedlung
- im Süden: Baugebiet 1a des B-Plans Nr.20.1
- im Westen: Kleingartenanlage

Im Planänderungsbereich sind nicht bekannt:

- Altlastenverdachtsflächen

- gesetzlich geschützte Biotope
- kampfmittelbelastete Flächen
- Trinkwasserschutzzonen
- Richtfunkstrecken
- geodätische Festpunkte
- Pflanzen und Tiere roter Listen

#### 4. Planungsinhalte

Das Baugebiet Nr. 1 wird verkehrsmäßig ausschließlich vom Süden über den Nienhäger Weg erschlossen. Es sind auf verhältnismäßig engem Raum zahlreiche bauliche Anlagen vorhanden.

Die planerischen Mittel zur Durchsetzung einer städtebaulichen Ordnung sind hier begrenzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen können Mindestabstände zur Nachbarbebauung und zu Verkehrsflächen gesichert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 vergrößert sich die gesamte Baugebietsfläche von insgesamt ca. 12.600 m<sup>2</sup> auf ca. 13.900 m<sup>2</sup>.

#### 4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Es werden hier die Teil B der Planzeichnung genannten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20.1 erläutert, die das Baugebiet Nr. 1 betreffen. Die Festsetzungen werden im wesentlichen für das Baugebiet 1f übernommen.

<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1,3,16 und 18 BauNVO</b>
1.1 Es gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle zu Art und Maß der baulichen Nutzung.
1.2 In den reinen Wohngebieten (WR) sind Wohngebäude zulässig sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Abs. 4 BauNVO  
§ 1 Abs. 6 BauNVO

Die Wohnbauflächen sind als Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen, zulässig sind Wohngebäude und untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck „Wohnen“ dienen, wie z.B. Garagen, Carports und Geräteschuppen.

Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangeltungsbereich (PGB.) des B-Planes Nr. 20.1 nicht zulässig.

Das sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die durchschnittlich kleinen Grundstücke und die Erschließungssysteme lassen diese Nutzungen nicht zu. Sie sind an anderen Standorten vorhanden oder möglich.

§1 Abs. 6 BauNVO ist die rechtliche Grundlage für die Festsetzung, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

In § 13a BauNVO werden Ferienwohnungen den nichtstörenden Gewerbebetrieben zugeordnet. Diese sind aber in § 3 (3) BauNVO auch bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht aufgeführt. Die in § 3 (3) Nr.1 genannten kleinen Betriebe des Beherbergungswesens sind mit der Festsetzung 1.3 ausgeschlossen

Die Festsetzung 1.4 gilt nicht für den Erweiterungsbereich.

- 1.5 Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl ist 0,4. Überschreitungen sind in diesen Baugebieten bis zu GRZ 0,5 durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig.

(i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Zur Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen (§19 Bau NVO).

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (§ 2 LBauO M-V). Bei der Ermittlung der Grundfläche sind das Wohngebäude mit seinen Anbauten, Nebenanlagen, Garage bzw. Carport, Zufahrt, Pkw-Stellplatz, Zuwegungen, Terrasse und Mülltonnenstellplatz zu berücksichtigen. Die zulässige Überschreitung bis maximal 0,5 darf nur durch die Anrechnung der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) erreicht werden. Die Grundfläche des Hauptgebäudes darf nicht mehr als 40% der Grundstücksfläche betragen, insgesamt dürfen 50% der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Das entspricht dem Grundsatz, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (§1a Abs. 2 BauGB).

Festsetzungen zu Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF), Baumassenzahl (BMZ) und Grundflächen (GR) sind hier nicht erforderlich.

- 1.6 In den Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig.  
§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO
- 1.7 (...)
- 1.8 Im Baugebiet Nr. 1f beträgt die Mindestgrundstücksfläche für die Errichtung eines Einfamilienhauses 500 m<sup>2</sup>.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses festgesetzt. Das ist nur durch Zusammenlegung von Parzellen möglich. So können in Baugebiet 1f auf bisher 4 Parzellen nach Abriss der Bungalows langfristig maximal 2 Einfamilienhäuser entstehen. Die GRZ ist mit 0,4 festgelegt, eine Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ist bis maximal 0,5 möglich.

- 1.9 Im Baugebiet Nr. 1f darf die Traufhöhe maximal 3,5 m und die Firsthöhe der Sattel- oder Krüppelwalmdächer maximal 7,5 m betragen. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückzufahrt.  
Abs. 2 (4) , § 18 Abs. 1 BauNVO

Zur städtebaulichen Ordnung sind Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe erforderlich. Im Baugebiet Nr.1f wird abweichend von den anderen Baugebieten die maximale Firsthöhe mit 7,50 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Wochenendhausgrundstücke durch Verschattung kommt und die gewünschte, lockere Bebauung erhalten bleibt.

In Baugebiet 1f wird festgesetzt, dass nur 1 Vollgeschoss zulässig ist. Grund dafür ist die jetzt gültige Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern.

In § 2 (6) Satz 2 der jetzt gültigen LBauO M-V werden 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.*

Damit kann zusätzlich zu der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ein Geschoss errichtet werden, das über weniger als zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat (Dachgeschoss).

In der Landesbauordnung M-V von 2006, die für den Bebauungsplan Nr. 20.1 in seiner Ursprungsfassung verbindlich ist, wurde nicht zwischen Dach- und Vollgeschoss unterschieden. Bei einer Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen konnten ein Erd- und ein Dachgeschoss errichtet werden.

**2. Bauweise:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.1 In den reinen Wohngebieten (WR) sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Im Plangeltungsbereich ist die so genannte „offene Bauweise“ mit Festsetzung 2.1 gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Damit beträgt die maximale Gebäudelänge 50 m. Die Tiefe der seitlichen Grenzabstände richtet sich nach der LBauO M-V. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Hausgruppen, Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

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

3.1 Nebenanlagen, Garagen, Carports und PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden eine weitere Verdichtung verhindert und Mindestabstände zur Nachbarbebauung und den Verkehrsflächen gewährleistet.

Die in der Planzeichnung dargestellten verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen sind private Verkehrsflächen. Bau, Erhaltung und Betreibung erfolgen durch die Nutzer/ Anlieger. Auch die Zufahrten zu den Wohngrundstücken erfordern private Regelungen.

**5. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 5.1 Die verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen sind so herzurichten, dass sie von **Einsatzfahrzeugen** benutzt werden können.
- 5.2 Für die Baugebiete 1a, 1b, 1c, 1d, 1e und 1f sind an der in der Planzeichnung ausgewiesenen Stelle 12 PKW-Parkplätze und für das Baugebiet 2 an der ausgewiesenen Stelle 3 PKW-Parkplätze herzustellen.
- 5.3 Auf den Wohngrundstücken ist je WE mindestens ein PKW-Stellplatz auszuweisen.
- 5.4 Private Besucherstellplätze sind auch außerhalb der Eigenheimgrundstücke, jedoch nur innerhalb des Plangeltungsbereiches zulässig.

- Der Transportweg von Müllbehältern sollte nicht länger als 50 m sein. Stellplatz für Abfallentsorgung sind auf Grund der räumlichen Gegebenheiten jedoch nur an der Zufahrt Nienhäger Weg/ Am Ostseestrand möglich. Damit wird der individuelle Transport der Tonnen von den Wohngrundstücken dorthin nötig.
- Das Wegesystem „Am Ostseestrand“ ist als private Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die Realisierung der Erschließung ist und bleibt in privaten Händen.
- Die Straßenerschließung des Baugebietes Nr. 1. erfolgt ausschließlich vom Nienhäger Weg aus. Eine Verbindung zwischen Nienhäger Weg – Am Ostseestrand zur „Hauptstraße“ ist nicht realisierbar.

**6. Grünordnerische Festsetzungen:** §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und §§ 8 und 86 LBauO M-V

6.1 Je Eigenheimparzelle ist ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölze mit einem Umfang vom 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, werden angerechnet.

Das hier angewendete vereinfachte Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans verzichtet auf den Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Für den höheren Versiegelungsgrad ist zum Ausgleich je Eigenheimparzelle ein Baum neu anzupflanzen. Damit werden erhaltenswerte Einzelgehölze aus der Nutzung als Grünfläche geschützt.

Der Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 ist geprägt durch bestehende Gartenanlagen und die Wohngrundstücke im Baugebiet Nr. 1. Auf einigen Grundstücken sind erhaltenswerte Gehölze vorhanden. Eine Rodung von Großbäumen ist genehmigungs- und ausgleichspflichtig.

Dem Baumschutzkompensationserlass entsprechend ist z.B. jeder entfernte Einzelbaum mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe durch standortgerechte Sorten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Kann keine Ersatzpflanzung vorgenommen werden, ist ein Ausgleich zu zahlen, der sich nach den Vorschriften des o.g. Baumschutzkompensationserlasses berechnet.

Die neue Nutzung der Baugebietsflächen als reines Wohngebiet unterscheidet sich erheblich von der ehemaligen Nutzung als Gartenanlage. Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten.

**Hinweis:**

*Die gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 i.V.m. 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zum besonderen Artenschutz bleiben von den Festsetzungen des B-Planes unberührt. Daher ist bei Abriss, Umbau und Sanierung von Gebäuden sowie der Rodung von Gehölzen der gesetzliche Artenschutz im Vorfeld zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass sich an bzw. in Gebäuden und Gehölzen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geschützter Arten wie Vögel oder Fledermäuse befinden.*

<b>7. Höhenlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 2 BauGB</b>
7.1 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, als auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/-0,5 m verändert werden.	

Damit bleiben die topographischen Gegebenheiten weitgehend erhalten. Eine Höhendifferenz von 0,5m sichert, dass überschüssiges Regenwasser ordnungsgemäß in Einläufe in den Verkehrsflächen abgeleitet werden kann.

#### 4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften, die für die Baugebiete in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 20.1 getroffen wurden, werden für den Erweiterungsbereich der 1. Änderung übernommen.

- a) In allen Baugebieten sind für Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 12°, höchstens 48° festgesetzt, Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.
- b) Dachflächen dürfen nicht aus glänzenden oder glasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen hergestellt werden. Dachziegel/ Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun und Anthrazit verwendet werden. Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen dürfen als Flachdächer – auch begrünt – ausgebildet werden.
- c) Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen
- d) Die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Ölbehältern sowie von Windkraftanlagen ist in den Baugebieten 1 und 2 nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.  
i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
- e) Dachgauben sind bei Steildächern nur als SchlepPGAuben zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Traufe muss vor der Gaube durchlaufen. Die Dachansätze der SchlepPGAuben müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Abstand der Gauben vom Ortgang der Hauptdachfläche muss mindestens 1,25 m betragen. Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien u.ä. sind in Steildächern unzulässig.
- f) Als Einfriedungen in den Baugebieten sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2 x verpflanzter Baum-schulenqualität zulässig. Entlang der Verkehrsflächen dürfen Hecken und Zäune 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Im Bereich von Ausfahrten, Grundstückszufahrten und einmündenden Wegen dürfen Einfriedungen zum Schutz der Sichtbeziehungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Festsetzung 4.1 ist zu beachten.

Das sind allgemein übliche Festsetzungen für Eigenheimgebiete. Sie sichern sowohl die städtebauliche Ordnung als auch die persönliche Gestaltungsfreiheit der Bauherren. In Baugebieten mit relativ kleinen Einzelgrundstücken können Einfriedungen in Form von hohen Mauern erheblich stören. Daher sind begrünte Zäune vorzusehen, die hier auch an die ursprünglich vorhandene Gartenanlage erinnern.

## 5. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Für die vorschriftsmäßige Ver- und Entsorgung des Planänderungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 20.1 ist die Anpassung der für das bisherige Baugebiet Nr.1 zu erstellenden Erschließungsplanung erforderlich.

### 5.1. 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) sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) einzuholen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die auszuführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig. Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis, die durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu erstellen ist.

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

### 5.2. Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen öffentlichen Netz. Die Wegeflächen verbleiben in Privateigentum. Aus der Stellungnahme zum Vorentwurf von EURAWASSER geht hervor, dass *unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit besteht, in Privatstraßen öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen zu errichten, damit die ansonsten erforderlichen aufwendigen einzelnen Ver- und Entsorgungsanlagen vom öffentlichen Bauraum bis zu den Einzelgrundstücken vermieden werden.*

### 5.3. Löschwasser/Brandschutz:

Zur Erstbrandbekämpfung ist Wasser aus dem Trinkwassernetz bereitzustellen.

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 Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazität des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

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

Es ist zu gewährleisten, dass Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen (Feuerwehr und Rettungsdiensten) vorhanden sind, damit ein schnelles An- und Abfahren dieser Sonderfahrzeuge im Einsatz möglich ist. Anfahrtswege für die Feuerwehr sind mindestens 3 m breit und haben eine lichte Höhe von 3,5 m (Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen). Sie sind ausgelegt für eine Achsenlast von 100 kN.

Zugänge dienen der Erreichbarkeit von Grundstücksteilen mit Rettungs- und Löschgeräten. Sie müssen geradlinig, mindestens 1,25 m breit und eine lichte Höhe von 2 m besitzen (wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen unter 50 m liegt). Türöffnungen müssen eine lichte Breite von 1 m besitzen.

#### **5.4. Schmutzwasserbeseitigung:**

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen. Das anfallende häusliche Abwasser ist über das vorhandene Ortsnetz zur Kläranlage abzuleiten.

Für alle Grundstücke besteht nach der Fertigstellung die Anschluss- und Benutzungspflicht.

#### **5.5. Regenwasserableitung:**

Für das Baugebiet 1f im Erweiterungsbereich ist festgelegt, dass für die Errichtung eines Wohnhauses eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> erforderlich ist. Das kann nur durch die Zusammenlegung von Parzellen erreicht werden.

Die festgelegte GRZ beträgt 0,4, bei einer zulässigen Überschreitung bis 0,5. Der Anteil versiegelter Fläche im Vergleich zum Bestand ändert sich nicht. Nach Aussage der Eigentümer im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans EL B 20.1 versickert das Regenwasser auf den Grundstücken ohne Probleme. Vorhandene ehemalige Abwassersammelgruben werden z.T. als Regenwasserzisternen genutzt, füllen sich aber auch nach Starkregen nicht. Auch auf den Grundstücken des Erweiterungsbereichs versickert das Regenwasser problemlos. Die Verkehrsflächenerweiterung (ca. 280 m<sup>2</sup>) kann zumindest teilweise in versickerungsfähiger Bauweise erfolgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu ermitteln, wie das dort anfallende Niederschlagswasser abzuleiten ist und ob Anlagen zu dessen Zwischenspeicherung notwendig werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 hatten die Ver- und Entsorgungsbetriebe keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Sie wurden auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 um Mitwirkung an der optimalen Lösung der stadtechnischen Ver- und Entsorgung gebeten.

#### **5.6. Elektroenergieversorgung:**

Versorgungsunternehmen werden das Gebiet mit Elektroenergie versorgen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist vorhanden.

#### **5.7. Straßenbeleuchtung:**

Straßenbeleuchtung ist entlang der Verkehrsflächen den Erfordernissen entsprechend anzulegen.

#### **5.8. Heizung:**

Voraussetzungen für eine zentrale Wärmeversorgung bestehen im Plangebiet nicht. Beim Neubau von Gebäuden sollten große Dachflächen nach Möglichkeit genutzt werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien (solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung) bereits mit der Bauleitplanung optimale Voraussetzungen zu schaffen:

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

#### **5.9. Fernsprechanlagen:**

Im Plangebiet ist gegebenenfalls ein neues Netz aufzubauen.

#### **5.10. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft:**

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

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. Müllentsorgungsfahrzeuge können nur die Verkehrsfläche Nr. 1 befahren. Standorte für die Entsorgung des Baugebietes 1 sind in diesem Bereich anzuordnen.

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.

## 6. Immissionsschutz und Luftqualität

Die Bauflächen sind als reines Wohngebiet festgesetzt. [Das trifft auch auf den Erweiterungsbereich zu.](#)

Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen in reinen Wohngebieten:

- tags 50 dB(A), nachts 35/40 dB(A)

Der höhere Wert gilt für vom Straßenverkehr verursachte Immissionen.

Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Die Trasse für die geplante Ortsumgehung Elmenhorst zur Landstraße Nr. 12 ist ausreichend weit entfernt (ca. 500 m). Die Einsicht in die im Februar 2014 erneut ausgelegten Unterlagen zur geplanten Ortsumgehung ergab, dass keine Lärmbelastigung am Nienhäger Weg zu erwarten ist.

Die zulässigen Nutzungen im Plangeltungsbereich und in der Umgebung sichern die Einhaltung dieser Orientierungswerte. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Durchgangsverkehr sich nicht verstärkt.

Die Gemeinde hat nach § 50 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen in Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen". Diese gesetzliche Forderung wird erfüllt, indem die Gemeinde festgestellt hat, dass Betriebe und Einrichtungen, die die Luftqualität negativ beeinträchtigen könnten, im Geltungsbereich nicht geplant und in der Umgebung nicht vorhanden sind.

Das gesamte Gemeindegebiet ist gut durchlüftet. Durch die städtebauliche Planung wird sich die Luftqualität nicht verschlechtern. Festsetzungen zur Luftqualität sind hier nicht erforderlich. Die ringsum locker bebauten Gebiete sind gut durchlüftet, das Plangebiet wird ebenfalls locker bebaut (GRZ 0,4).

Der Geltungsbereich ist aus der Nachbarschaft keinen luftverunreinigten Anlagen ausgesetzt, wenn von der Luftverunreinigung, die vom Straßenverkehr ausgeht, abgesehen wird. Festsetzungen zum Straßenverkehr sind im Rahmen der B-Plan-Neufassung nicht möglich.

Aus dem Erweiterungsbereich geht keine die Umwelt beeinträchtigende Luftverunreinigung aus. Zu Kaminen in den Wohnhäusern wurden keine Festsetzungen getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass von üblicherweise selten gebauten und/oder genutzten Kaminen keine unerträglichen Beeinträchtigungen ausgehen. Die Bestimmungen der 1. BImSchV vom 26.01.2010 sind einzuhalten.

## 7. Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock teilte in ihrer Stellungnahme vom 01.02.2017 mit, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Planänderungsbereich nicht bekannt und folgende Hinweise während der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:

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

*Soweit weiterhin 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 Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.“*

\*Bundes-Bodenschutzgesetz

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 - 84 BauGB (Umlegung, Neuordnung von Grundstücken) sind nicht erforderlich.

## 9. Kosten

Die städtebaulichen Verträge sichern die Planungshoheit der Gemeinde und die Übernahme der Vermessungs-, Planungs- und Gutachterkosten durch die Investoren.  
Durch die Gemeinde werden keine Kosten für die notwendigen Erschließungsanlagen getragen.

## 10. Flächenübersicht

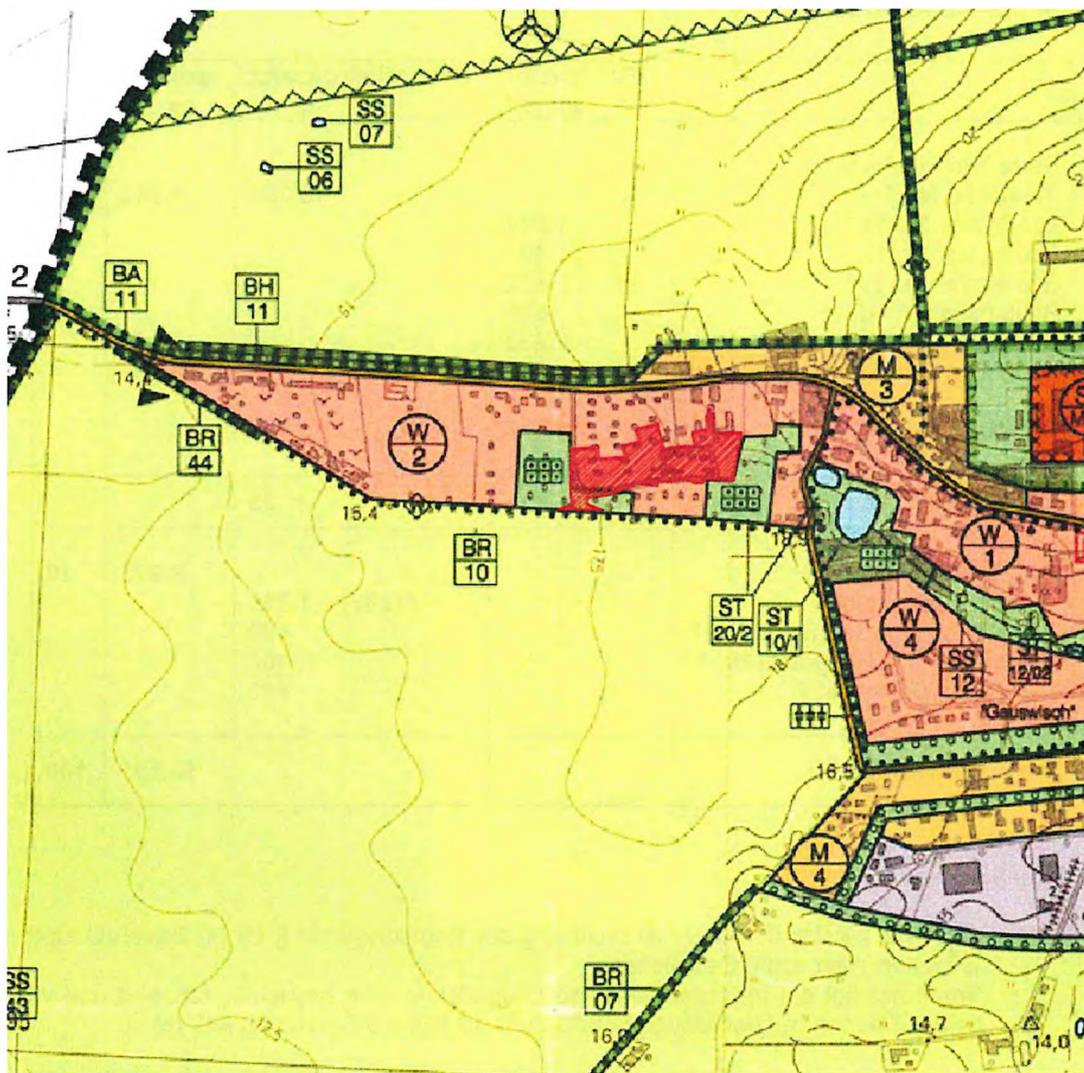
	Baufenster ca. m <sup>2</sup>	Baugebiet gesamt ca. m <sup>2</sup>	gesamt ca. m <sup>2</sup>	%
Reine Wohngebiete: Baugebiet Nr. 1		10.209	13.885	<b>82</b>
Baufenster Nr. 1a	1.542			
Baufenster Nr. 1b	488			
Baufenster Nr. 1c	902			
Baufenster Nr. 1d	686			
Baufenster Nr. 1e	2.233			
Baufenster Nr. 1 f	925	(+1.329)		
Baugebiet Nr. 2	2.617	3.676		
Versorgungsfläche:		33		
Verkehrsflächen: V 1: Anbindebereich		(+282) 1.339	2.973	<b>18</b>
V 2: südlich von Baugebiet Nr. 1		800		
V 3 Südlich von Baugebiet Nr. 1		401		
V 4: im Baugebiet Nr. 2		433		
<b>Plangeltungsbereich</b>			<b>16.891</b>	<b>100</b>

### Anmerkungen:

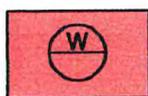
1. Die GRZ beträgt 0,4; unter Anrechnung der Regelungen in § 19 (4) BauNVO kann die GRZ den Wert von 0,5 erreichen.  
Somit beträgt die maximal zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen und versiegelten Flächen auf den Baugebietsflächen: 13.885 x 0,5 = rund 6.942 m<sup>2</sup>
2. Auf privaten Verkehrsflächen können auch technische Anlagen wie Trafo, Schaltkästen und Pumpenhaus errichtet werden. Allerdings sind entsprechende Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern erforderlich.

**Anlage 1**

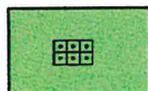
Auszug aus dem Flächennutzungsplan, o.M. mit eingetragenem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20.1 einschließlich dessen geplanter Erweiterung durch die 1. Änderung (rot)



**LEGENDE**



Wohnbauflächen



Grünflächen, Dauerkleingärten



Hauptwander- und Radweg



geschütztes Biotop mit Nr.

**Anlage 2**

Satellitenbild mit eingetragenem Planänderungsbereich, o.M.

