

Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2017

## **SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN**

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10  
"Oberhagen"

für den östlichen Teilbereich des Baufeldes 11 der Ursprungsplanung angrenzend an  
die Planstraße F ("Ganterstrat"), umfassend die Flurstücke 34/37 und  
34/53 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst

**Begründung**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

27.09.2018

## **1. Einleitung**

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen wurde am 20. Dezember 1994 genehmigt und trat am 06. Dezember 1995 in Kraft. Für das Gebiet "Oberhagen", östlich der Straße Drift, südlich der Hauptstraße in Elmenhorst sollte eine städtebaulich geordnete Entwicklung eingeleitet werden. Vom Plangebiet mit einer Größe von etwa 5,8 ha war die Hälfte der Fläche bebaut, allerdings wurden nur etwa zehn Wohnungen noch bewohnt. Nach Beseitigung der städtebaulichen Missstände waren mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 insgesamt 107 Wohneinheiten möglich. Diese verteilten sich auf Mischgebiets- und private Wohnbauflächen.

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10:

Daraufhin entstanden Wohngebäude auf Mischgebietsflächen, die durch die untere Bauaufsichtsbehörde aufgrund von Bauanträgen einzeln genehmigt wurden. Entlang der Hauptstraße in Elmenhorst wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 das Planungsziel für diesen Bereich geändert. Anstelle von Mischgebietsflächen wurden Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Außerdem wurde für die bis dahin nicht realisierte Planstraße F ein neuer geradliniger Verlauf bestimmt sowie weitere Änderungen vorgenommen, die nicht im Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegen.

## **2. Anlass der Planänderung, Planverfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen hat am 29. Juni 2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Oberhagen" beschlossen. Die 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 handelt es sich um die Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes, somit kann § 13a BauGB angewendet werden.

Der Entwurf der vorliegenden Planung wurde am 05. April 2018 von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand zwischen dem 14. Mai 2018 und dem 15. Juni 2018 im Amt Warnow-West statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden durchgeführt. Der Landkreis Rostock wies darauf hin, dass die Zulässigkeit von Ferienwohnungen eindeutig bestimmt werden sollte und gab Hinweise zum Ausbau der Planstraße G. Die Untere Naturschutzbehörde merkte an, dass die künftig als fortfallend geplante Esche im Zentrum des Plangebietes gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützt und nicht Bestandteil eines Hausgartens sei. Der Fällantrag für den durch einen Sturm geschädigten Baum ist beim Landkreis Rostock zu stellen. Außerdem wurden Aussagen zu aktuellen raumordnerischen Belangen ergänzt.

### 3. Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

In der Neufassung des Flächennutzungsplanes von 2004 wurden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Oberhagen" von Mischgebietsflächen zu Wohnbauflächen umgewandelt. Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde neu aufgestellt. An der Ausweisung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich wird festgehalten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)

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

Als Plangrundlagen wurden der digitale Flurkartenauszug vom Vermessungsbüro A. Golnik, Stand: September 2017, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2017, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mittleres Mecklenburg/Rostock aus dem Jahr 2011 ist die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen als Tourismusedwicklungsraum dargestellt, in dem die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden wollen. Außerdem liegt die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR), der die Ziele der Landesplanung durch weitere Ziele und Grundsätze ergänzt. Für die Wohnraumentwicklung im SUR bedeutet dies, dass außerhalb des Oberzentrums Rostock eine Wohnbauflächenentwicklung über den gemeindlichen Eigenbedarf hinaus nur durch interkommunale Abstimmungen ermöglicht werden kann. Der gemeindliche Eigenbedarf lag im RREP von 2011 bei drei Prozent Wachstum. In den letzten Jahren hat sich allerdings gezeigt, dass gerade die Gemeinden im SUR eine deutlich höhere Wohnbauflächenentwicklung aufweisen, nicht zuletzt durch die attraktive Lage an der Ostsee oder die Nähe zur Hansestadt Rostock. Dabei handelt es sich nicht nur um Suburbanisierungstendenzen, sondern ebenso um Zuzüge aus anderen Gegenden Deutschlands.

Um zunehmende Konflikte der Gemeinden innerhalb des SUR, bezogen auf die Wohnbauflächenentwicklung zu vermeiden, wurde im Rahmen eines Stadt-Umland-Forums eine erste Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung diskutiert und im Juli 2018 vom Amt für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock veröffentlicht. Darin wird klargestellt, dass eine Wohnbauflächenerweiterung um lediglich drei Prozent zu gering für die Gemeinden

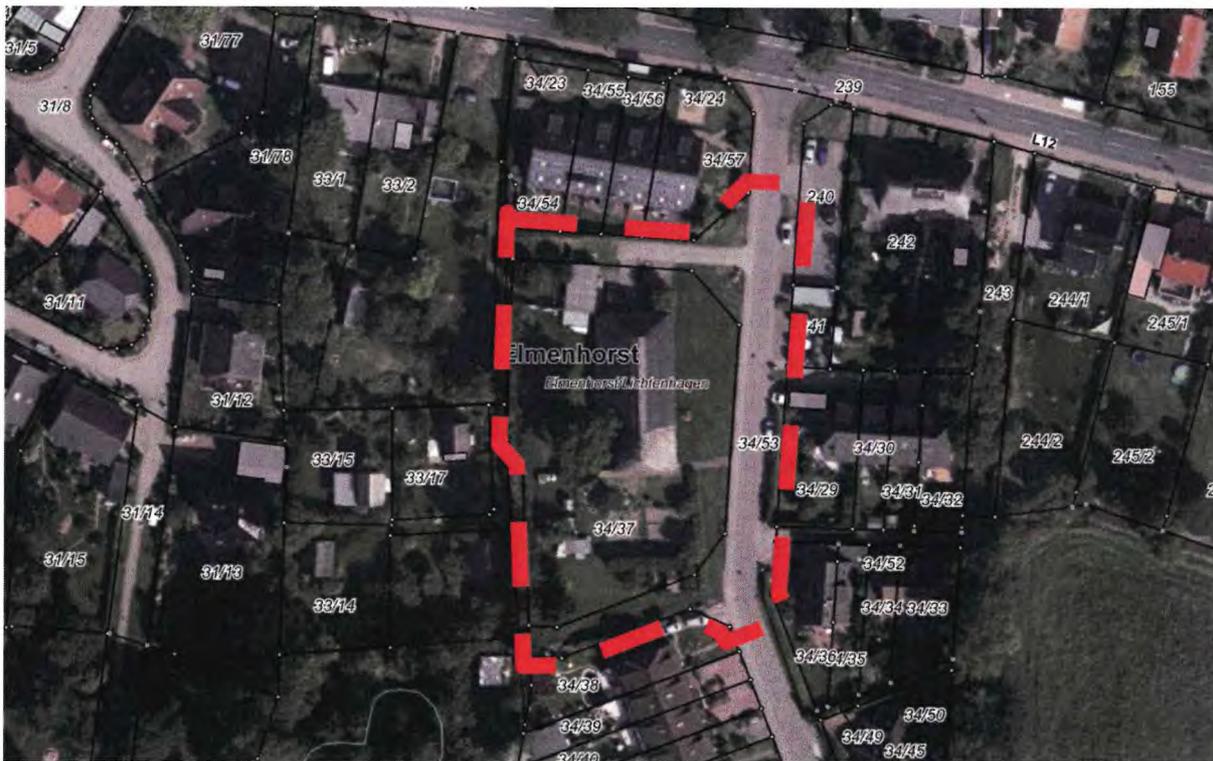
des SUR und deshalb eine Neuberechnung der zulässigen Wohneinheiten erfolgt ist. Für die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen ergeben sich dadurch im Zeitraum 2017 bis 2025 ca. 66 neue Wohneinheiten, die als Grundbedarf entwickelt werden können.

#### 4. Planungskonzept

##### Ausgangssituation:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den östlichen Teilbereich des Baufeldes 11 der Ursprungsplanung auf dem Flurstück 34/37 sowie die angrenzenden Straßenflächen auf dem Flurstück 34/53 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst. Das Baugrundstück liegt an der Planstraße F, heute Ganterstrat. Das Plangebiet umfasst etwa 4 200 m<sup>2</sup>, davon sind 2 700 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen.

Auf dem Grundstück befand sich bis vor Kurzem ein großes Wohn- und Scheunengebäude. Ein Erhalt des Gebäudes war wirtschaftlich nicht mehr vertretbar und wurde daher vom neuen Grundstückseigentümer nicht vorgesehen. Die Planstraße G der Ursprungsplanung wurde bisher nicht realisiert, lediglich eine Zufahrt für das Grundstück ist nördlich des Flurstücks 34/37, Flur 4, Gemarkung Elmenhorst entstanden.



Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan Nr. 10, © GeoBasis DE/M-V 2017

##### Planungsziel:

Das Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 besteht darin, das Flurstück 34/37 der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst planungsrechtlich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzubereiten. Dazu soll die bisherige Baugrenze nach Westen erweitert werden, um die bauliche Nutzbarkeit des großen Grundstücks zu verbessern und so Einzelgrundstücke zu ermöglichen.

Im rechtskräftigen Ursprungsplan wurde bereits eine relativ großzügige Baugrenze auf dem Baufeld 11 festgesetzt. Diese hätte Spielraum für etwa drei Einfamilienhäuser bzw. zwei Doppelhäuser ermöglicht. Durch die nun geplante Erweiterung der Baugrenze soll die Fläche besser ausgenutzt werden können, um Platz für fünf Einfamilienhäuser zu bieten. Demnach wird die zulässige Anzahl an Wohneinheiten um maximal ein bis zwei erhöht, verglichen mit der Ursprungsplanung. Die raumordnerische Vorgabe des Grundbedarfs der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen wird somit beachtet.

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet erhalten bleiben. Im Baufeld 11 sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da diese Angebote im restlichen Gemeindegebiet ausreichend vorhanden oder ausbaufähig sind. Aufgrund des Ausschlusses von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben in der Ursprungsplanung, sind auch Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, die als solche Betriebe definiert sind, im Baufeld 11 unzulässig. Geplant ist die Bebauung mit Einfamilienhäusern, die dem Dauerwohnen dienen.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird im Zuge der Änderung für das Flurstück 34/37 auf 500 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 400 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften festgesetzt. Dies ist für die Bebauung mit Einfamilienhäusern der derzeitige Standard und ermöglicht trotzdem eine ausreichend große private Gartenfläche.

Auf dem Baufeld 11 der Ursprungsplanung sind Satteldächer zulässig. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in den örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung festgesetzt wurde, dass in Baufeldern mit Satteldächern auch Krüppelwalmdächer zulässig sind. Weiterhin wurde im Text der Ursprungsplanung geregelt, dass die Dachneigung mindestens 38° betragen muss. Zur besseren Übersicht wurden diese Regelungen in der Planzeichnung der 2. Änderung in die Nutzungsschablone übernommen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird beibehalten. Im Baufeld 11 darf diese zudem gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten um 50 % überschritten werden. Auch die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss), der Bauweise (offene Bauweise) und der Hausform (nur Einzel- und Doppelhäuser) werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 weiterhin beibehalten.

Die bisher noch nicht realisierte Planstraße G auf dem Flurstück 34/53 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst wird im Geltungsbereich der 2. Änderung mit aufgenommen. Die Gemeinde Elmenhorst möchte damit die Umsetzung dieser Straße als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche erneut initiieren.

## 5. Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L12, welche tags und nachts erhöhte Lärmwerte erreicht. Die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen an der Landesstraße liegen bei:

$L_{m,E}$  / tags: 60,8 dB(A);  $L_{m,E}$  / nachts: 51,0 dB(A).

Für Allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte allerdings für Straßenlärm bei:

Tags: 55 dB(A); nachts: 45 dB(A).

Aus diesem Grund wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits Lärmpegelbereiche (LpB) für anstehende Schutzmaßnahmen festgelegt. Dies betrifft den nördlichen Bereich des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Dieser liegt innerhalb folgender Lärmpegelbereiche:

- von 20 m bis 48 m: LpB III
- von 49 m bis 70 m: LpB II.

Die Baugrenze im Baufeld 11 liegt etwa 49 m von der Mitte der Straße entfernt, so dass für die künftige Bebauung nur der Lärmpegelbereich II relevant ist. Aufgrund der heutigen technischen Ausstattung von Wohngebäuden sind keine unzulässigen Lärmwerte zu erwarten. Die notwendigen Schutzmaßnahmen können jedoch der Spalte 2 Tabelle 8 DIN 4109 entnommen werden. Die Umgrenzung für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird analog zur 1. Änderung in der Planzeichnung übernommen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Das Baufeld 11 der Ursprungsplanung ist mittlerweile vollständig über die Ganterstrat erschlossen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.

## 7. Umweltbelange

Im Plangebiet befinden sich einige Bäume im Hausgarten, darunter eine Kastanie, eine Esche sowie mehrere Nadelbäume. Einige in der Ursprungsplanung festgesetzte Bäume stehen nicht mehr und werden deshalb nicht in der Planzeichnung übernommen. Die Kastanie im Süden des Plangebietes soll erhalten werden. Die Esche im Zentrum des Grundstücks soll gefällt werden, weil sie bereits Sturmschäden aufweist. Da die Esche gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützt ist, wird ein Fällantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Die Festsetzung der Ursprungsplanung, dass je Baugrundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist, wird auch in der 2. Änderung

beibehalten. Da künftig mehrere Baugrundstücke auf dem Baufeld 11 entstehen sollen, erhöht sich auch die Zahl der Baumpflanzungen für das Baufeld.

Weitere Umweltbelange sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfassend und abschließend bearbeitet.

## 8. Sonstiges

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht von der 2. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise und für die Begründung.

Die Kosten für das Änderungsverfahren werden vom Vorhabenträger getragen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde abgeschlossen.

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, den 23.10.2018

