



GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow West
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 16

Wohngebiet an der Dorfstraße

(ehemalige Betriebsfläche von Quadrobau in Lichtenhagen)

BEGRÜNDUNG

Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.06.2003

Harbrecht
Bürgermeister



Satzungsbeschluss vom 15. 08. 2002/

in Kraft seit 31.05.2003

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Grünordnung
6. Verkehrsflächen und Stellplätze
7. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
8. Immissionsschutz
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Flächengaben

Anlagen:

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
2. Übersichtskarte: Grenzen des Denkmalbereiches
3. Lage- und Höhenplan
4. Bestandsfotos
5. Mitteilung zu Zielen der Raumordnung
6. Gestaltungskonzept

Planverfasser
Bauleitplanung:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Dorfstraße 18 B, 18107 Lichtenhagen, Tel.: 77 68 455, Fax.: 77 68 420

1. Ziel und Zweck der Planung:

Die Planungsziele lauten:

1. Beseitigung des städtebaulichen Missstandes im Plangeltungsbereich.
2. Nutzung der Fläche als Wohngebiet, gegebenenfalls als Mischgebiet im Anschluss an den Denkmalschutzbereich.
3. Ordnungsgemäße Verkehrsanbindung einer das Gebiet erschließenden Stichstraße an die Dorfstraße. Beachtung einer Verbindung zum angrenzenden Schulgrundstück sowie zum Klein Lichtenhäger Weg (Fuß- und Radweg).
4. Grünausgleich – falls überhaupt erforderlich - auf dem Grundstück unter Beachtung der vorhandenen Versiegelung, der neuen Straßen und Wege sowie des neu zulässigen Versiegelungsgrades.
5. Beachtung der Lage der Grundstücke im und am Denkmalbereich bei den städtebaulichen Festsetzungen zur Bebauung (Grundstücksgröße, Bauform, Eingeschossigkeit, Dachgestaltung).

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen verfügt seit dem 29. 01. 2000 über einen in der Neufassung wirksamen Flächennutzungsplan. Der B-Plan Nr. 16 betrifft einen relativ kleinen Teilbereich einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche M6. In der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche sind neben unbebauten Bereichen bereits gemischte Nutzungen vorhanden.

Aus den in diesem Entwurf enthaltenen Regelungsabsichten ist zu erkennen, dass die Dominanz des Wohnens, als einer Hauptnutzungsart des Mischgebietes, ganz bewusst beabsichtigt ist.

Mit dem vorliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 16 und der Planung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO kommen die angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde nun auch deutlich zum Ausdruck.

Von Seiten des Landkreises Bad Doberan wird die künftig festgesetzte Art der baulichen Nutzung des B-Planes Nr. 16 grundsätzlich als vertretbar angesehen.

Die überwiegende Wohngebietsnutzung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da es von vornherein städtebauliches Ziel der Gemeinde war, in diesem räumlich relativ eng begrenzten Bereich die Dominanz des Wohnens zu entwickeln.

Städtebaulich sind diese Entwicklungstendenzen nachvollziehbar und akzeptabel, da durch das südöstlich an den Geltungsbereich des B-Planes angrenzende Schulgelände zwar ein gewisser Störeinfluss nicht auszuschließen ist, es durch die Schule aber auch soziale Bindungsaspekte zum Wohnen gibt. Die mit dem B-Plan Nr. 16 verfolgte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes kann vor diesem Hintergrund als mit dem Grundkonzept des Flächennutzungsplans vereinbar angesehen werden.

Im Plangeltungsbereich befindet sich gemäß FNP eine Altlastenverdachtsfläche. Sie wurde untersucht und wird vollständig beseitigt.

Am Westrand des Plangeltungsbereiches verläuft die Grenze des Denkmalbereiches vom Dorfkern Lichtenhagen. Die Verordnung über den Denkmalbereich nennt das Ziel der Unterschutzstellung:

„Erhaltung des siedlungsgeschichtlichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen und Strukturen, die durch die historische Substanz geprägt werden.“

Maßnahmen im Schutzbereich bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Dies gilt auch für Vorhaben in der Umgebung des Denkmalbereiches, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt wird.

Informelle Planungen und weitere gemeindliche Satzungen bestehen für das Gebiet nicht. Der Landschaftsplan zum FNP enthält keine speziellen Aussagen für den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Das Planverfahren wurde durch den Planaufstellungsbeschluss vom 24. 05. 2000 eingeleitet.

Die Realisierung der Vorhaben im Plangeltungsbereich erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages vom 10. 09. 2000 durch einen privaten Erschließungsträger und des vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes abzuschließenden Erschließungsvertrages.

3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von rund 1,29 ha. Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende Flurstücke: 22 und 24/1 und folgende Teilflächen der Flurstücke: 19 und 21/1 der Flur 2 Gemarkung Lichtenhagen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordosten: Kleingartenanlage der Hansestadt Rostock
- im Südosten: Wohngrundstück und Schulgrundstück (Dorfstraße 42)
- im Südwesten: Wohngrundstück (Dorfstraße 43) und Dorfstraße
- im Nordwesten: Hausgärten an Wohngrundstücken des Klein Lichtenhäger Weges

Der größte Teil der Fläche wurde von einem Baubetrieb genutzt. Die baulichen Anlagen: eingeschossige Bauten, Werkstätten, Garagen, Heinzhaus, Büros, Betonflächen, Freilager sind ungenutzt und stellen einen sogenannten städtebaulichen Missstand dar, der schnellstens beseitigt werden soll, siehe Anlage 4.1 - 4.3.

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Hauptleitungen. Das Gebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine erhaltenswerte Birke.

Während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist vom Umweltamt die Altlastenverdachtsfläche mitgeteilt worden. Im Plangeltungsbereich war zunächst eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Der Grundstückseigentümer hatte die Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche beauftragt. Das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock hat eine historische Recherche und Bodenproben durchgeführt. Aus der Summe aller Erkenntnisse leitet sich ab, dass eine Gefahr für das Wohnen nicht mehr besorgt werden muss. Der Altlastenverdacht ist somit ausgeräumt worden.

Allgemein ist nach Stilllegung älterer Anlagen mit Bezug zu umweltgefährdenden Stoffen auf mögliche Altlasten zu achten.

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

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Geologische Dienst nennt folgende fachspezifische Hinweise zum Baugrund und zur Hydrogeologie im Planungsgebiet:

Baugrund: Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach unseren Archivunterlagen (Geologische Spezialkarte M. 1 : 25.000) besteht dieser aus ca. 3 m mächtigen feinkörnigen Sanden, die vom Geschiebemergel der weichseleiszeitlichen Grundmoräne unterlagert werden.

Hydrogeologie: Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M. 1 : 50.000 (HK50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der gen. Karte ca. 2 m. Das Grundwasser fließt nach Osten.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Plangeltungsbereich kann durch eine Stichstraße mit Wendekreis verkehrsmäßig erschlossen werden. Unter Beachtung der Verbindung von der Wendefläche zum Klein Lichtenhäger Weg und zum Schulgrundstück wurden drei Baufelder gebildet. Ein viertes Baufeld ergibt sich durch die Mischgebietenutzung im direkten Anschluss zum Denkmalschutzbereich. Im Denkmalschutzbereich soll die Mischnutzung erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. Das Baufeld 4 kann baulich nur in Verbindung mit dem Baubestand des Nachbargrundstückes (Flurstück 21/1) genutzt werden. Das Baufeld 4 ist durch Flächentausch entstanden und dem Flurstück 21/1 zugeordnet.

Der Flächentausch wurde notwendig, um die Stichstraße im Einmündungsbereich auf die Dorfstraße realisieren zu können. In den Wohngebietsflächen – Baufelder 1 bis 3 der Planzeichnung – sind nur Gebäude mit 1 Vollgeschoss in offener Bauweise (bis 50 m Länge) zulässig. Die GRZ ist in den WA-Baufeldern einheitlich mit maximal 0,4 festgesetzt, die Mischgebietenfläche hat die übliche GRZ von 0,6.

Bei der festgesetzten Mindestgröße von Eigenheim- und Doppelhausparzellen ist eine Überschreitung der GRZ durch die Anregung von Verkehrsflächen unzulässig.

Den Forderungen aus der Denkmalsbereichs-Verordnung wird entsprochen, durch die Festsetzung der Grünflächen entlang der Denkmalsbereichsgrenzen, durch bauplanerische Festsetzungen z.B.:

- Grundstücksgrößen (600 bzw. 375 m²)
- Hausformen (nur Einzel- und Doppelhäuser)
- Nebenanlagen, Garagen, Carports (nur innerhalb der Baufenster)

sowie durch gestalterische Festsetzungen, z.B.:

- Trauf- und Firsthöhe (4,0 bzw. 9,0 m)
- Dachgestaltung (symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer)

Beim Neubau von Gebäuden sollten große Dachflächen auf Südrichtung orientiert werden, um für die zukünftig notwendige Nutzung solarer Energien bereits mit der Bauleitplanung optimale Voraussetzungen zu schaffen, nicht zuletzt als Beitrag zur Realisierung nationaler Verpflichtungen zur Reduzierung der CO₂ Emissionen. Bei der Erfüllung des Pflanzgebotes sollten Pflanzort und Pflanzenart so gewählt werden, dass Gebäudeverschattungen langfristig vermieden werden. Letzteres ist mit den Festsetzungen zum Grünausgleich nicht der Fall.

5. Grünordnung:

Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundfläche, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 8 Abs. 1 BNatSchG).

Gestalt oder Nutzung von Grundflächen

Zur Zeit der Planaufstellung ist das Gelände stark versiegelt. Die versiegelte Fläche einschließlich Zuwegung hat eine Größe von 7.300 m². Das sind 57 % der derzeit überplanten Fläche. Die vorhandenen Gebäude werden abgerissen und die Betonflächen beseitigt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erneute Versiegelungen durch den Bau von Straßen und die Errichtung von Baukörpern zu erwarten. Da vorab nicht bekannt ist, welche Einzelkörper errichtet werden, kann nur eine überschlägliche Abschätzung zukünftiger Versiegelungen vorgenommen werden:

Versiegelung in Folge der Grundstücksbebauung: $10.264 \times 0,40 = 4.106 \text{ m}^2$

Straßenbau: $2.623 \times 0,85 = 2.230 \text{ m}^2$

Gesamt: 6.336 m^2

Es ist ersichtlich, dass der ursprüngliche Grad der Versiegelung bei Umsetzung der Planungsabsichten nicht wieder erreicht wird. Stellt man den ursprünglichen Zustand des Plangebietes und den voraussichtlichen Endzustand des Gebietes gegenüber, wird deutlich, dass es sich hinsichtlich der Gestalt und Nutzung der Grundfläche nicht um einen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG handelt.

Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Unter Naturhaushalt wird das komplexe, durch vielfältige Wechselbeziehungen verknüpfte Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren wie Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt, in einem durch diese Faktoren geprägten unbebauten und unzerschnittenen Landschaftsraum verstanden. Diese Bedingungen sind für das Plangebiet nicht gegeben. Durch die Planung des Wohngebietes auf ehemals versiegelten Flächen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eher verbessert. Die nicht versiegelten Flächen innerhalb von Wohngebieten werden in aller Regel begrünt (siehe hier auch § 8 LBauO M-V) und bieten somit zukünftig Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Schlussfolgernd kann eingeschätzt werden, dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenüber dem jetzigen Zustand nicht eintritt.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild war durch die barackenartigen Gebäude des ehemaligen Bauhofes in der Vergangenheit stark beeinträchtigt. Die Baumassen der einzelnen Gebäude mit Abmessungen von 13 x 44 m und Gebäudehöhen bis zu 9 m stellten sich als Fremdkörper im Ortskern dar.

Nach Umsetzung der Planung werden eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern entstehen. Das ursprüngliche Landschaftsbild wird somit nicht beeinträchtigt, sondern sicher eher verbessern.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen baulichen Nutzungen, kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes darstellen. Dennoch sind aus städtebaulichen Gründen grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Baumerhaltung/Fällgenehmigung:

1 Birke und Pappel sind mit Erhaltungsgebot belegt, für 2 Pappeln ist vor der Inkraftsetzung des B-Planes eine Fällgenehmigung zu beantragen. Als Ersatz für die beiden Pappeln ist eine Linde auf der Wendefläche zu pflanzen.

Die Fällgenehmigung ist vor der Genehmigung des B-Planes bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese Forderung ergibt sich aus § 26 Abs.1 Satz 4 LNatG M-V i.V.m. § 21 BNatSchG (vom 25.März 2002), wonach die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Bad Doberan innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes keine Anwendung findet, der durch einen B-Plan verursachte Eingriff aber mit dem Abschluss des B-Plan-Verfahrens ausgeglichen sein muss. Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen ist die Art und Weise ihrer Durchführung im Bebauungsplan festzusetzen.

6. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze:

Der Plangeltungsbereich kann nur von der Dorfstraße aus straßenseitig erschlossen werden. In das Gebiet ist eine Stichstraße mit Wendefläche hinein zu führen. Die ersten 35 m dieser Stichstraße erhalten aus Sicherheitsgründen einen einseitigen separaten Fußweg. Von der Wendefläche ist eine Verbindung zum Klein Lichtenhäger Weg (Fuß- und Radweg) und zum Schulgrundstück vorgesehen. Diese Verkehrsflächen sind so herzurichten, dass der Begegnungsfall Lkw zu Pkw (4,75 m) beachtet wird und Rettungs- und Sonderfahrzeuge stets ungehindert fahren können. Abgestellte Pkw oder Lkw dürfen den Weg nicht versperren. Das Zuparken der Straßen und Wendeanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Bei den Mischverkehrsflächen von der Wendefläche zum Schulgrundstück und zum Klein Lichtenhäger Weg ist für die Anlieger zu beachten, dass diese Wegeabschnitte zu einem Verkehrsnetz gehören und übergeordnetem Fuß- und Radverkehr dienen können.

Die Stichstraße benötigt am Anbindepunkt an die Dorfstraße keine freizuhaltende Sichtdreiecke, hier genügt die sogenannte Anfahrsicht (3 m). Die Mischverkehrsfläche ist verkehrsberuhigt auszubauen. Die Wendefläche ist mit einem Durchmesser von 20 m auszuführen. An der Stichstraße sind mindestens öffentlicher Stellplatz für 3 – 6 Wohnungen gemäß der Forderung des Straßenverkehrsamtes anzulegen, der Nachweis erfolgt im Straßenprojekt.

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß LBauO M-V auf den Privatgrundstücken in der Abhängigkeit von der Nutzung zu schaffen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit wird Verkehrssicherheit und städtebauliche Ordnung erreicht.

Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind behindertengerecht nach DIN 18024-1 auszubauen.

Zur Straßenerschließung wurden auch andere Varianten untersucht, z.B. auch ein Einbahnstraßensystem in Verbindung mit dem Klein Lichtenhäger Weg. Diese Lösung wurde von der Polizeiinspektion als nachteilig beurteilt, da hierbei die Fahrbewegungen und die Belästigungen unzumutbar zunehmen würden. Der Bereich der neuen Kreuzung an der Dorfstraße mit der neu geplanten Stichstraße ist nach Aussage der Polizeiinspektion kein Unfallschwerpunkt, daher ist ein Kreuzungsbau hier möglich.

Das Projekt Straßenbau ist dem Straßenverkehrsamt zum gegebenen Zeitpunkt über das Planungsamt des Landkreises Bad Doberan zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.

Es ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan zu erarbeiten. Dieser ist zwecks Erlangung der verkehrsrechtlichen Anordnung 3-fach dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Bad Doberan zuzuleiten. Im Falle einer Antragstellung durch einen beauftragten Dritten ist die schriftliche Bestätigung der Kenntnisnahme durch den Straßenbaulastträger vorzulegen.

7. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Allgemeine Hinweise:

1. Wasserwirtschaftliche Anlagen (Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen) bedürfen gemäß § 38 Abs. 1 LWaG M-V der Genehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur, hier: StAUN Rostock. Diese Genehmigung ist entsprechend § 108 Abs. 1 Buchst. g des LWaG M-V gesondert bei dieser Behörde zu beantragen.
2. Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u. a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

7.1. Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 in der Dorfstraße abgesichert werden. Im Plangeltungsbereich ist zur Erschließung der beiden Baufelder ein neues Leitungsnetz erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten gewährleistet.

7.2. Schmutzwasserentsorgung:

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Rostock abzuleiten.

Das B-Plangebiet ist abwassertechnisch an die Hauptleitungen in der Dorfstraße anzuschließen. Gewerbliches Abwasser, das der Abwasserherkunftsverordnung (AbwherkV) vom 03. Juli 1987 (BGBl. S. 1578) entspricht und somit gefährliche Stoffe beinhaltet, darf nur mit Genehmigung der - Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Einleiten oder Einbringen gefährlicher Stoffe oder Stoffgruppen in Abwasseranlagen (Indirekteinleiterverordnung) eingeleitet werden. Zuständige Behörde für diese Genehmigung ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock. Sonstiges gewerbliches Abwasser ist nach der jeweils gültigen Abwassersatzung des WWAV dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

7.3. Regenwasserableitung:

Da der vorhandene Baugrund eine vollständige Versickerung nicht zulässt, muss das überschüssige Niederschlagswasser der öffentlichen Regenentwässerung zugeführt werden. Für eine Niederschlagswasserrückhaltung ist ein Rohrsystem unter der Verkehrsfläche vorgesehen. Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan.

Durch geeignete Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass das anstehende Niederschlagswasser von umliegenden Grundstücksflächen dem B-Plangebiet nicht zufließt.

7.4. Brandschutz/Löschwasser:

Gemäß der 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 Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist über eine Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Eurawasser GmbH, in welchem die Bereitstellung von Löschwasser und anderen Modalitäten geregelt sind, vereinbart.

Die Löschwasserbereitstellung (für den Grundschutz) ist über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Dorfstraße gesichert. Eine Löschwasserversorgung über die neu zu verlegende Trinkwasserleitung wird nur möglich, wenn über die öffentliche Wegeverbindung zum Klein Lichtenhäger Weg eine Ringverbindung geschaffen wird.

Anfahrtswege für die Feuerwehr müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von 3,5 m besitzen (Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen). Ausgelegt sein muss der Anfahrtsweg für eine Achsenlast von 100 kN auch über Hofkellerdecken und Brücken der Klasse 30. Ist die begrenzte Zufahrt größer als 12 m, so muss die Breite 3,5 m betragen (DIN 14090).

Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen (Feuerwehr und Rettungsdienst) sind bei der Planung des Straßennetzes unbedingt zu beachten.

Zugänge dienen der Erreichbarkeit von Grundstücksteilen mit Rettungs- und Löschgeräten. Sie müssen geradlinig, mindestens 1,25 m breit sein 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.

Das Rohrsystem zur Regenrückhaltung, Behältnisse bzw. Zisternen, die als Löschwasserreserven für die Feuerwehr genutzt werden sollen, müssen befestigt sein (10 t Achsenlast) und mit einem Saugschacht oder einem Ansaugstutzen versehen werden (winterfest).

Wenn Teiche, Brunnen oder Schwimmbecken sich im privaten Besitz befinden, so sind diese Wasserreserven nicht für den Löschwasserbedarf der Feuerwehr gemäß TRW 405 im Bebauungsplan mit einzubeziehen.

Im Einsatzfall können diese Wasserreserven jedoch gemäß des Brandschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern von der Feuerwehr genutzt werden.

7.5. Elektroenergieversorgung:

Das Gebiet muss neu erschlossen werden. Für eventuell notwendig werdende Schaltkästen sind Standorte im öffentlichen Bereich vorhanden.

7.6. Heizung:

Für Heizzwecke kann Erdgas genutzt werden. Auf Heizanlagen für feste Brennstoffe sollte aus Gründen der Luftreinhaltung sowie zur Vermeidung gegenseitiger Rauchgasbelastigungen verzichtet werden.

7.7. Fernsprechanlagen:

Das Gebiet ist neu zu erschließen.

7.8. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft:

Sollte verunreinigter Boden angetroffen werden, ist der Verbleib bzw. die Entsorgung des Bodens mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung abzustimmen. Es besteht Anzeigepflicht gemäß § 11 des Abfallgesetzes.

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. Im Gebiet wird die grundstücksbezogene Abfallentsorgung sichergestellt.

Die gewerblichen Einrichtungen haben den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma zu sichern.

Die Abfuhr von Hausmüll/Gewerbeabfällen erfolgt grundstücksbezogen. Bei der verkehrstechnischen Erschließung von Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass Müllfahrzeuge nicht rückwärts fahren und ihr Wendekreisdurchmesser 20 m beträgt. Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand einhalten kann.

Bereitstellungsplätze für Abfallgefäße sind so auszuwählen, dass sie von Müllentsorgungsfahrzeugen ungehindert angefahren werden können. Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht durch die Müllfahrzeuge erreicht werden können, führen den Transport der Mülltonnen zum Stellplatz bis zum Bereitstellungsplatz auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durch.

Standplätze von Abfallsammelbehältern sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung gewährleistet werden kann. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden.

Bei den Neubauten ist über eine entsprechende Massenbilanz durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Bauschutt und Baustellenmischabfälle bei den geplanten Abrissarbeiten sind getrennt zu entsorgen. Unbelasteter, recycelfähiger Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um die ehemalige Betriebsfläche der Firma „H.N.J.H. Quatro Bau GmbH“ in Lichtenhagen. Diese Firma war ein Nachfolgebetrieb der Baubrigade der LPG Elmenhorst. Der Gebäudekomplex soll mit Gründung der LPG errichtet worden sein. Er besteht aus drei Hallen sowie Lagerflächen. Die Gebäude wurden als Werkstatt, Tischlerei, Lager und Büro genutzt. Mindestens ein als Lagerhalle für Betriebsmittel genutzter Gebäudeteil hat unbefestigte Fußböden. Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung und bedingt durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurde dieses Grundstück als Altlastverdachtsfläche im Altlastkataster des Landkreises erfasst.

Bis zum Vorliegen einer vollständigen orientierenden gutachterlichen Untersuchung und der zu erfolgenden Sanierung kontaminierter Bereiche ist das Gesamtgelände als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ zu kennzeichnen.

Die die Darstellungspflicht begründende Formulierung wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde gleichgesetzt mit der Definition der schädlichen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG. Das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ist bis jetzt nicht belegt. Es ist lediglich der Verdacht begründet, d.h. das Vorliegen einer altlastverdächtigen Fläche hinreichend belegt.

Durch eine orientierende Untersuchung zur Feststellung und Einschätzung des Umfangs von Teilbereichen mit unterschiedlich hohen Schadstoffgehalten eines bei der Untersuchung von Altlastverdachtsflächen sachkundigen Ingenieurbüros ist nachzuweisen, dass die geplante Nutzung als Wohngrundstück (Wirkungspfad Boden – Mensch, Boden – Grundwasser) nicht im Widerspruch zu den von der Gesamtanlage ggf. ausgehenden Belastungen steht. Mittels einer historischen Recherche ist zu ermitteln, ob weitere Schwerpunkte als die oben genannten vorhanden sind. Der Untersuchungsumfang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8. Immissionsschutz:

Allgemeine Hinweise:

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen so errichtet und betrieben werden, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

In Ausfüllung des § 23 BImSchG gelten für diese Anlagen folgende Verordnungen (BImSchV):

- Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 15. 07. 1988
- 2. BImSchV vom 10. 12. 1990
- Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub (7. BImSchV) vom 18. 12. 1975
- Verordnung zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen (20./21. BImSchV)
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)

Lärmschutz:

Zulässige Immissionsgrenzwerte:

Nach Beiblatt 1 DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, werden folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel empfohlen:

	Tag	Nacht
Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)

Der höhere Wert gilt für den Verkehrslärm.

Nach der BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung – vom 12. 06. 1990 sind folgende Immissionsgrenzwerte vorgegeben:

	Tag	Nacht
Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)

DIE TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG wurde beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet an der Dorfstraße“ eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. In der Schallimmissionsprognose ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Geräuschtyp Straße an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Insbesondere sollen Aussagen zu folgenden Fragestellungen getroffen werden:

- Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes durch die Kreisstraße DBR 10
- Geräuschemissionen an der bestehenden Wohnnutzung Dorfstraße 42 und Dorfstraße 43 durch die geplante Zufahrt ins Plangebiet

Werden die geltenden Orientierungswerte überschritten, sind Maßnahmen zur Lärminderung herauszuarbeiten.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Ortslage Lichtenhagen Dorf und umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Dorfstraße verläuft südwestlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 30 m zur Plangebietsgrenze. Zwischen Dorfstraße und Plangebiet befinden sich zwei Wohnhäuser (Dorfstraße 42 und 43). Das Plangebiet wird im Osten und Westen ebenfalls von vorhandener Bebauung begrenzt. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten.

Das Plangebiet soll über die Stichstraße an die Dorfstraße und damit an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen werden. Die Planstraße verläuft zwischen den beiden Wohnhäusern Dorfstraße 42 und 43.

Innerhalb des Plangebietes sollen allgemeine Wohnbauflächen mit Einzel- und Doppelhausbebauung in eingeschossiger (mit ausgebautem Dachgeschoss) offener Bauweise errichtet werden.

Es sollen ca. 18 Wohneinheiten entstehen.

Bei der städtebaulichen Planung sind nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Bereich der städtebaulichen Planung ist bei der Beurteilung des Lärms von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 auszugehen.

Als Maß für die durchschnittliche Langzeitbelastung von betroffenen Personen oder ausgewählten Immissionsorten wird der Beurteilungspegel benutzt.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel der zu erwartenden Geräusche sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die schalltechnischen Orientierungswerte können bezüglich verschiedener Arten städtebaulich relevanter Schallquellen angewandt werden. Die entsprechenden Beurteilungspegel von Verkehr, Industrie, Gewerbe und Freizeitlärm sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Berechnungen erfolgen für einen Prognosezeitraum von 10 Jahren.

Für die Berechnungen werden die Ergebnisse von Verkehrszählungen der Dr. Herold AG aus dem Jahr 2000 herangezogen. Sie werden auf den Prognosezeitraum (2012) anhand der Prognosefaktoren von M_V hochgerechnet. Alle anderen erforderlichen Parameter wurden in einer Ortsbegehung ermittelt.

Die Berechnungen zeigen, dass innerhalb der allgemeinen Wohnbauflächen im Tagzeitraum Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) und im Nachtzeitraum von maximal 54 dB(A) erzielt werden. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden damit um bis zu 8 dB(A) im Tagzeitraum und um bis zu 9 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Ab einer Entfernung von 45 m zur Plangebietsgrenze werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Für aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle fehlt hier der notwendige Platz bzw. sind diese städtebaulich nicht empfehlenswert.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 berechnet, entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet und in der Planzeichnung dargestellt. Die Berechnung erfolgte für eine Höhe von 5,6 m (1. Obergeschoss).

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile betroffener Gebäude ergibt sich entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche. Sie sind im Teil B wie folgt festgesetzt:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in Abhängigkeit von Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel DB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß Des Außenbauteils R' _{w,res} in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Durch die Zufahrt ins Plangebiet werden an den bestehenden Wohnhäusern Beurteilungspegel von bis zu 44 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts erzielt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird damit weit unterschritten. Der Gesamtbeurteilungspegel nach Realisierung des Planvorhabens ändert sich zum bestehenden Zustand nicht.

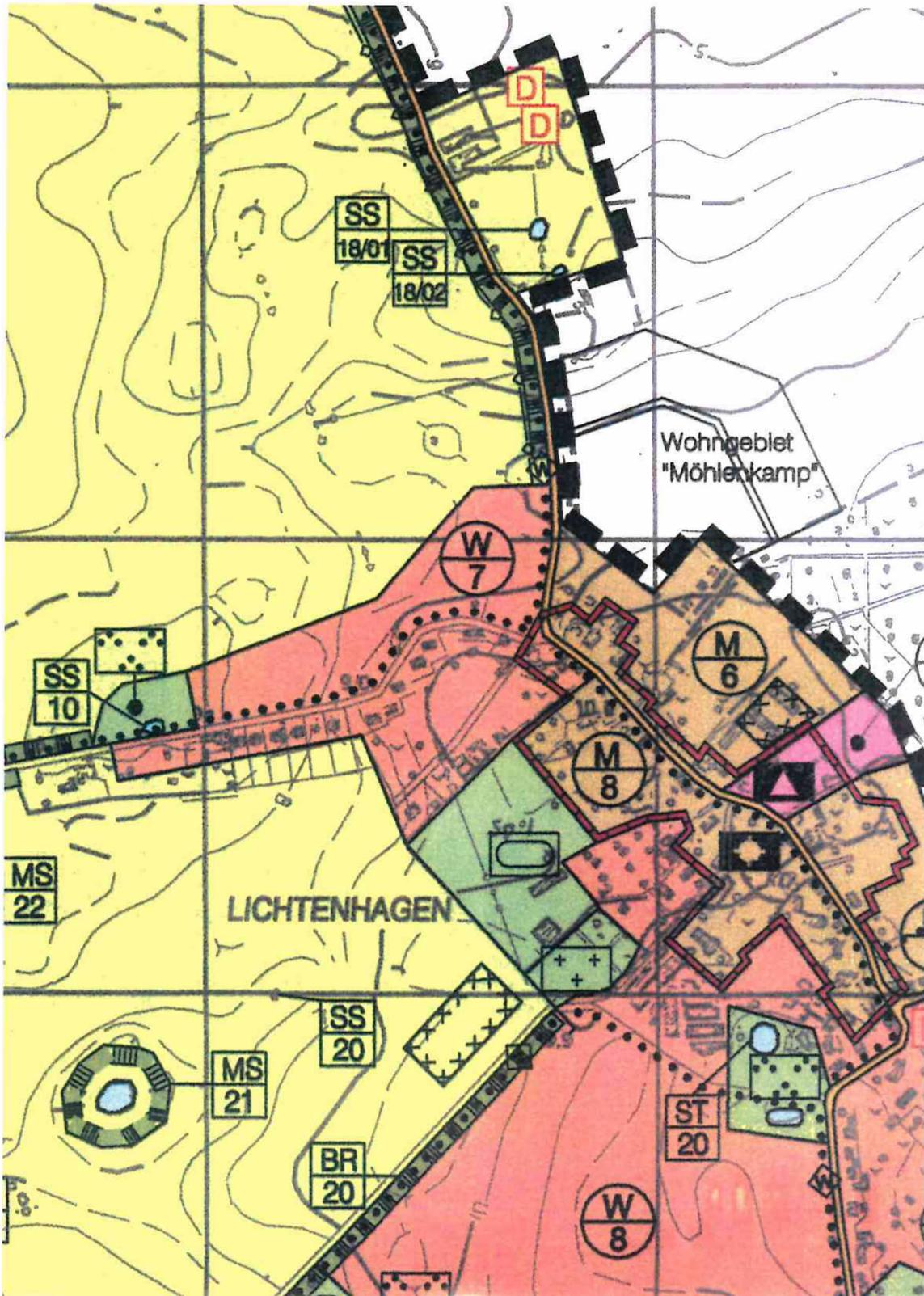
9. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, um eine optimale Verbindung zwischen der Wendefläche und dem Klein Lichtenhäger Weg zu realisieren. Vorgeschlagen wird ein Flächentausch zwischen Teilen der Flurstücke 20 und 19. Das Flurstück 20 ist am Südenende 2,45 m breit und am Nordende ca. 9 m breit, folglich könnte eine Wegebreite von 5 m erreicht werden und eine 3 m breite Abstandsfläche zu den Nebenanlagen auf dem Flurstück 19 entstehen.

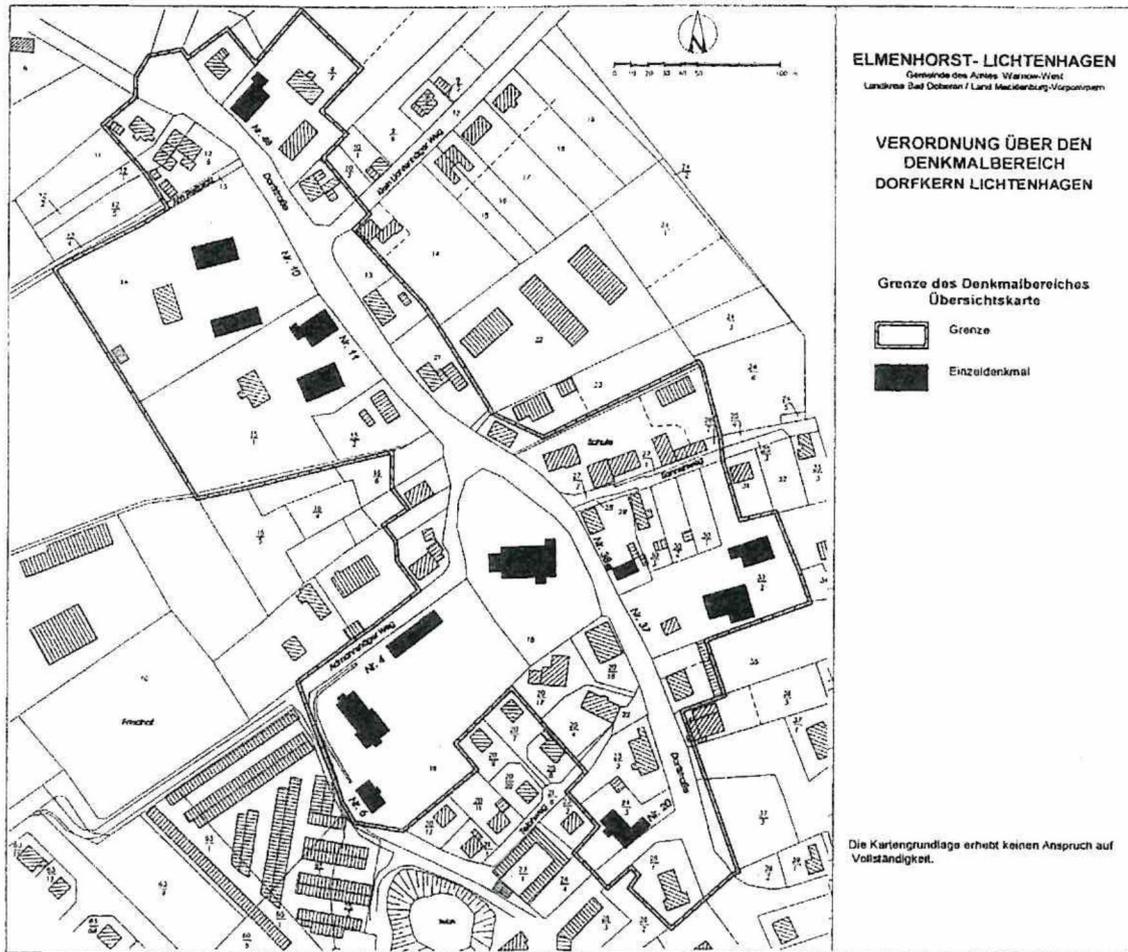
10. Flächenangaben:

	Größe in m ²	%
Wohngebietsflächen		
- Baufeld 1	4.409	
- Baufeld 2	3.161	
- Baufeld 3	1.904	
zusammen:	9.474	73,5
Mischgebietsfläche		
- Baufeld 4	790	6,1
Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsfläche	276	
- Mischverkehrsfläche	2.347	
gesamt:	2.623	20,4
Plangeltungsbereich:	12.887	100,0

**Auszug aus dem seit 29. 01. 2000 wirksamen Flächennutzungsplan,
vergrößerter Ausschnitt**

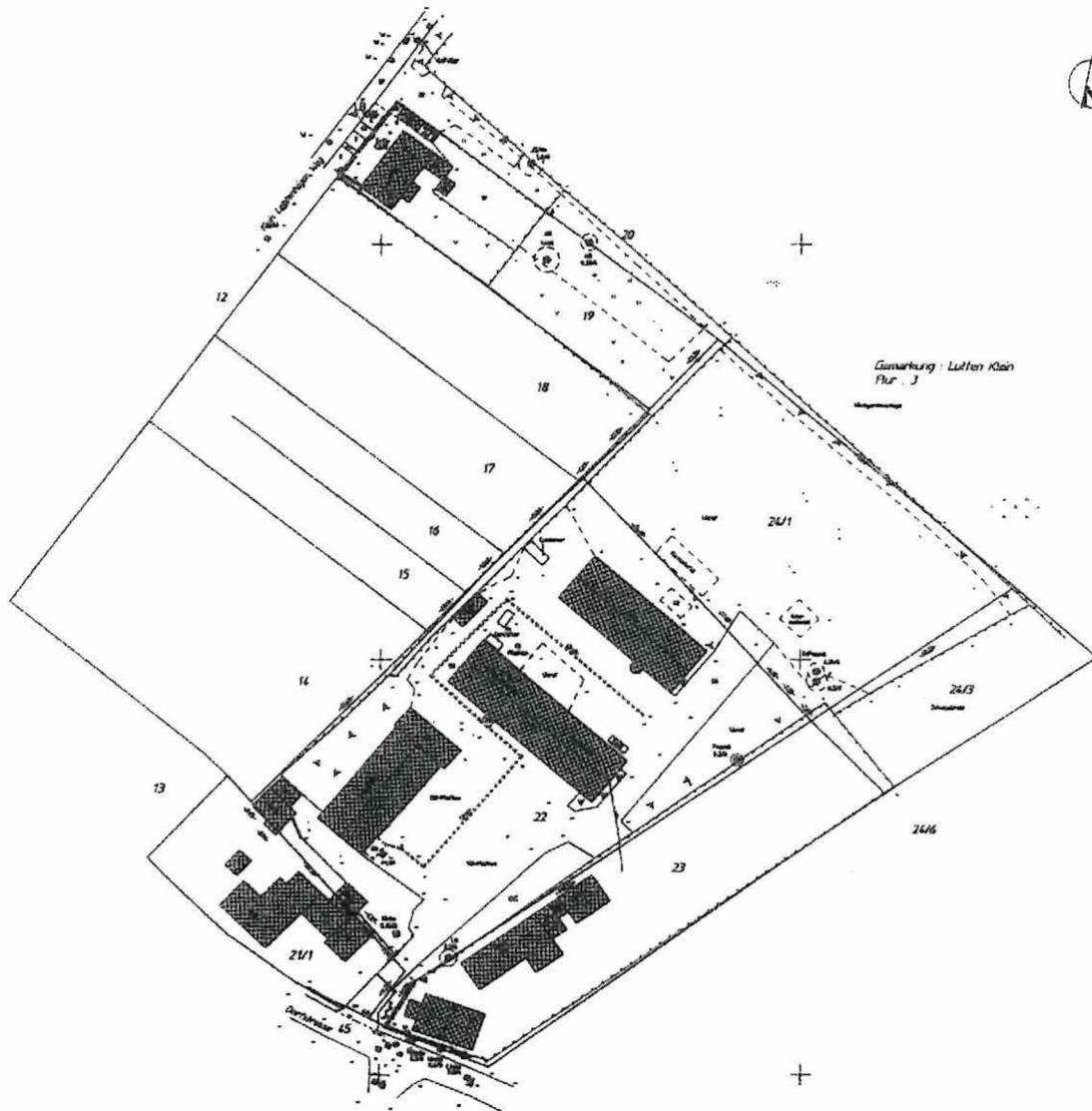


**verkleinerte Übersichtskarte zum Denkmalbereich
Dorfkern Lichtenhagen
zur Verordnung über den Denkmalbereich**

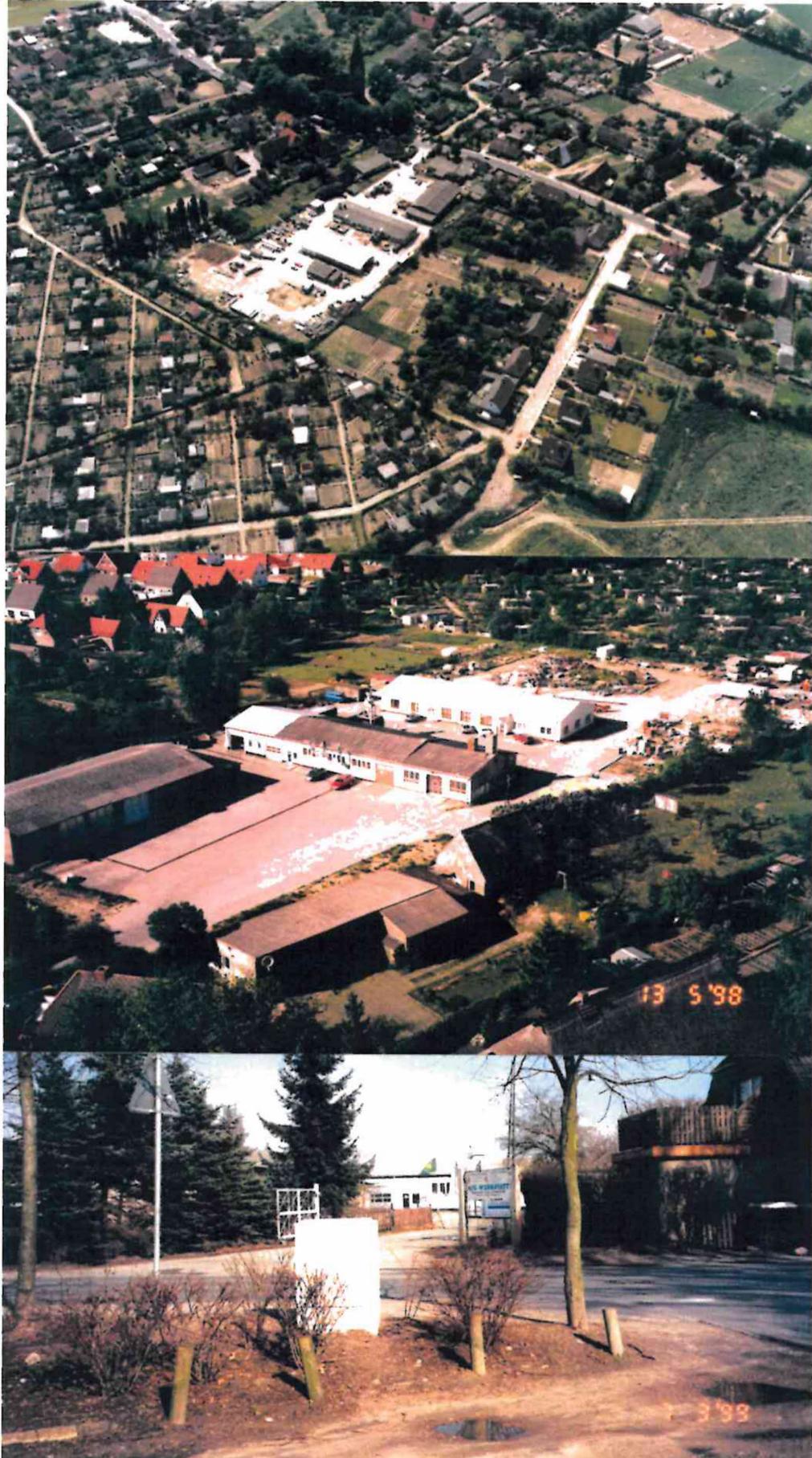


Lage- und Höhenplan mit Flurstücksnummern

Verkleinerung, o.M.



Bestandsfotos von 1993 / 1998 / 1999
Flugbild / Blick vom Kirchturm / Zufahrt



Bestandsfotos vom 13. 11. 2000: Bauliche Anlagen



Bestandsfotos vom 13. 11. 2000: Freilager



Mitteilung zu Zielen der Raumordnung**Amt für Raumordnung und Landesplanung
Mittleres Mecklenburg/Rostock**

[Amt für Raumordnung und Landesplanung MM/R, G.-Hauptmarkt-Str. 19, 18055 Rostock]

Amt Warnow-West
Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen
Schulweg 1 a

18198 Kritzmow

☎ 0381-37011

FAX 0381-37013

e-mail: afdl-hro@tmvnet.de

Ihr Zeichen	Unser Zeichen SG 120/Bu	Ihr Ansprechpartner Herr Oertel	Datum 13.07.2000
-------------	----------------------------	------------------------------------	---------------------

Betr.: Planungsanzeige gemäss § 17 Landesplanungsgesetz M-V
hier: **Mitteilung von Zielen der Raumordnung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 16
„Mischgebiet an der Dorfstraße in Lichtenhagen“ der Gemeinde Elmenhorst-
Lichtenhagen, Landkreis Bad Doberan**

Bez. Schreiben des Landkreises vom 19.06.2000

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Planungsanzeige der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vom 26.05.00
- Gemeindebeschluss Nr. 53-10/00 vom 24.05.00
- Öffentliche Bekanntmachung
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde (4. Entwurf der Neufassung)
- Katastrerauszug (ohne Maßstab) und Bebauungsvorschlag
- Fotodokumentation zum gegenwärtigen Bestand

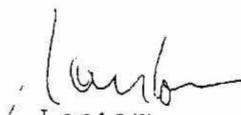
1. Planungsinhalt

Eine in der Vergangenheit gewerblich genutzte und jetzt brach liegende Fläche soll städtebaulich zu einem Mischgebiet neu geordnet werden. Laut Bebauungsvorschlag können zehn Einzelhäuser für Dauerwohnzwecke sowie ein größeres Gebäude für Gewerbenutzung entstehen. Zur Flächengröße des Plangebietes werden keine Angaben gemacht.

2. Folgende Ziele der Raumordnung gemäss Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) sind für die Planung zu beachten:

- 2.1 Bei der Siedlungsentwicklung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte. Die dem B-Plan Nr. 16 zugrunde liegende Planungsabsicht entspricht voll der o.g. Zielstellung. Ein städtebaulicher Missstand wird beseitigt und somit die Ortslage von Lichtenhagen aufgewertet.
- 2.2 Von der Planung werden keine Vorranggebiete und Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege sowie Trinkwasserschutz berührt.

Die eingereichte Planung ist im Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock unter der Reg.-Nr. 56/00 erfasst.


Lantow
Amtsleiter

nachrichtlich:

- AM, A 4/420

- KV Bad Doberan, Planungsamt

Gestaltungskonzept

Anlage 6

