



# GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

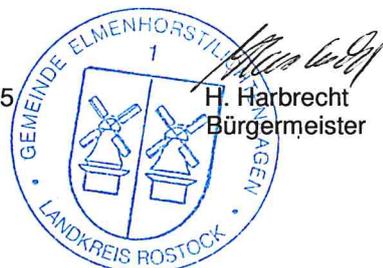
Gemeinde des Amtes Warnow West  
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 20.1** **Wohngebiet „Am Ostseestrand“** (ehemals Wochenendhausgebiet) in Elmenhorst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung)

### **Begründung**

Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung: 26.03.2015  
In Kraft seit: 16.04.2015

Elmenhorst/Lichtenhagen, 16.04.2015



## **INHALT / UMFANG / GLIEDERUNG DER BEGRÜNDUNG**

	<u>Seite:</u>
1. Ziele und Zweck der Planung	3
2. Planungsrechtliche Grundlagen	5
3. Geltungsbereich und Bestand	6
4. Planungsinhalte	7
5. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	13
6. Immissionsschutz und Luftqualität	14
7. Bodenordnende Maßnahmen	15
8. Kosten	15
9. Flächenübersicht	16
10. wesentliche Auswirkungen der Planung	17

### **Anlagen**

1. FNP-Auszug o.M.
2. Kartengrundlage o.M.
3. Satellitenbild mit eingetragenem Plangeltungsbereich
4. Plangeltungsbereich des damaligen B-Planes Nr. 20, Wohngebiet zwischen Hauptstraße und Nienhäger Weg, o.M.
5. B-Plan Nr. 20.1, Entwurf vom 22.09.2011, o.M.
6. B-Plan Nr. 20.3, Wohngruppe auf der Gartenfläche am Rotkehlchenweg, Bebauungskonzept 2005, o.M.
7. B-Plan Nr. 17, Wohngruppe „Nienhäger Weg“, Entwurf vom 11.04.2001, o.M.
8. B-Plan Nr. 20, Entwurf vom 18.09.2001, o.M.
9. B-Plan Nr. 20, Entwurf vom 22.04.2009, o.M.
10. B-Plan Nr. 20.1, Entwurf vom 25.11.2011, o.M.
11. B-Plan Nr. 20.1, Entwurf vom 12.02.2014, o.M.
12. Teilvermessung der Wendefläche in Baugebiet Nr. 1
13. Teilvermessung zur Verkehrserschließung in Baugebiet Nr. 2

Titelblatt mit aktuellem Satellitenbild ([www.geoportal.de](http://www.geoportal.de))

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

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.

Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplansatzung) besteht nicht.

Im ersten Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen von 1990 waren entlang der Hauptstraße gemischte Bauflächen und entlang des Nienhäger Weges Grünflächen dargestellt.

Im gegenwärtig wirksamen FNP sind Wohnbauflächen (mit „W 2“ bezeichnet) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. – **siehe Anlage 1** –

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

Der Planaufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 30.08.2004 gefasst (Plangeltungsbereich (Pgb) **siehe Anlage 4**).

Im Bauausschuss der Gemeindevertretung wurde die Problematik um das ca. 5,3 ha große Gebiet erörtert. Die finanziellen Mittel für eine Bestandserfassung, Aufmaß der vorhandenen baulichen Anlagen, die Ver- und Entsorgungsleitungen und die Kartengrundlage für den B-Plan standen nicht zur Verfügung.

Daher wurde der Beschluss von 2004 am 22.09.2011 wieder aufgehoben.

Der Beschluss zur Weiterarbeit am Bebauungsplan mit verkleinertem Plangeltungsbereich wurde ebenfalls am 22.09.2011 gefasst und der Entwurf (**siehe Anlage 5**) gebilligt.

Die Planerstellung wurde unterbrochen, da es keinen Projektentwickler für den Plangeltungsbereich gab.

Zwischenzeitlich hat es jedoch Versuche gegeben, die Teilflächen 20.3 und 20.4 städtebaulich zu ordnen. Diese B-Pläne wurden aus verschiedenen Gründen nicht zu Ende geführt (siehe **Anlage 6 und 7**).

Im Jahr 2013 wurden entsprechende städtebauliche Verträge abgeschlossen, die die Realisierung der Planungsziele sichern.

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen hat zur B-Plan-Kosten-Übernahme städtebauliche Verträge abgeschlossen:

Baugebiet Nr.1: Vertrag vom 22.10.2013  
mit der Gemeinschaft der Grundstückseigentümer **ELWO 77**, Gruppe 2, IG „Ostseestrand“ (ELWO 77)

Baugebiet Nr.2: Vertrag vom 15./19.11.2013  
mit der Südstadt Wohnprojekt und Erschließungsträger GmbH Rostock (**SWE**)

Es wurden seitens der Gemeinde folgende Planungsziele angestrebt:

- 1. Beseitigung städtebaulicher Missstände im Baugebiet Nr. 1 durch Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Erschließung und Entsorgung.**
- 2. Entwicklung von zwei geordneten Wohngebieten mit Eigenheimen:**
  - Baugebiet Nr. 1 mit fünf überbaubaren Grundstücksflächen
  - Baugebiet Nr. 2

**Anmerkungen zu den Planungszielen:**

**zu 1. Beseitigung städtebaulicher Missstände im Baugebiet Nr. 1 durch Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Erschließung und Entsorgung.**

Teile des Plangeltungsbereiches waren ursprünglich Kleingärten mit Gartenlauben und Wochenendhäusern. Die Erschließung erfolgte von der Hauptstraße aus (zwischen Hauptstraße Nr. 70 und 71), erst später vom Nienhäger Weg aus.

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 derzeit für eine Wochenendnutzung gesichert, für dauerhaftes Wohnen in einem reinen Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist sie zu prüfen. So fehlt die Niederschlagsentwässerung völlig. Eine Versickerung im Boden ist auf Grund der Bodenverhältnisse leider 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.

**zu 2. Entwicklung von zwei geordneten Wohngebieten mit Eigenheimen:**

- Baugebiet Nr. 1 mit 5 überbaubaren Grundstücksflächen Baufenstern
- Baugebiet Nr. 2

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. Dennoch wird auf mindestens 7 Grundstücken im Pgb dauerhaft gewohnt, gegen 7 Eigentümer von Grundstücken im Pgb wurden bauordnungsrechtliche Verfahren der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Bad Doberan (heute Landkreis Rostock) eingeleitet.

Für das dauerhafte Wohnen im Pgb liegen weitere Anträge vor.

Die Gemeinde hat mit dem FNP das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt und stellt mit der Satzung über den B.Plan Nr. 20.1 das Baurecht für ein „Reines Wohngebiet“ her.

## 2. Planungsrechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist mit den Rechtsverordnungen :
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) v. 18. April 2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 I 3154
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), geändert zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl.
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011
- Landesnaturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006

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

Es gilt seit 10.01.2005 die „Neufassung 2004 des FNP“, Auszug: siehe **Anlage 1** zur Begründung:

Der Plangeltungsbereich ist eine ca. 1,5 ha große Teilfläche der 11,6 ha großen W2-Fläche des FNP.

Für die Erstellung der B-Plan-Satzung wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet.

Die Grundfläche beträgt brutto ca. 15.387 m<sup>2</sup> und ist damit deutlich unter der Maximalgröße von 20.000 m<sup>2</sup>, die das BauGB als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a nennt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### 3. Geltungsbereich und Bestand

Am 22.09.2011 wurde die Weiterarbeit am B-Plan 20.1 mit dem verkleinerten Plangeltungsbereich beschlossen.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha (siehe **Anlage 2**) und umfasst die Flurstücke 146 (Weg), 160, 161, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 186, 187, 188, 190, 191, 202/1, 202/2, 206, 227/6, 227/7, 227/8, 227/9, 227/10, 227/11, 228 – 234 und Teilflächen von 227/4, 326 (Nienhäger Weg), 89 (Ackerfläche) und 147 (Weg) der Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst.

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

Der Plangeltungsbereich hat folgende Grenzen

- im Norden: Wohnbebauung auf der Südseite der Hauptstraße
- im Osten: Kleingartenanlage
- im Süden: Nienhäger Weg / Fläche für die Landwirtschaft
- im Westen: Kleingartenanlage

Die Fläche des künftigen Baugebietes Nr. 2 liegt brach.

Nördlich der Planbereichsgrenze von Baugebiet Nr.1 befinden sich weitere Flurstücke, für die Planungsbedarf besteht. Sie sind für dauerhaftes Wohnen unzureichend erschlossen, für Nutzungsänderungen besteht keine gesetzliche Grundlage.

Im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt:

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

#### 4. Planungsinhalte

Die beiden Baugebiete haben für eine städtebauliche Ordnung unterschiedliche Voraussetzungen und Randbedingungen:

Das Baugebiet Nr. 1 wird verkehrsmäßig ausschließlich vom Süden über den Nienhäger Weg erschlossen. Das Baugebiet Nr. 2 soll ausschließlich von der Hauptstraße aus über die „Sonnenhof“- Bebauung an das Verkehrsnetz angebunden werden.

Im Baugebiet Nr.1 sind auf verhältnismäßig engem Raum zahlreiche bauliche Anlagen vorhanden, Baugebiet Nr. 2 ist frei von Bebauung.

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.

Die Neubebauung in Baugebiet 2 soll möglichst einheitlich sein, weil die Bebauung im Umfeld bereits uneinheitlich ist, z.B. :

- unterschiedliche Gebäudestellungen von Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen im Norden und im Osten.
- Unterschiedliche Formen von Wochenend- und Ferienhäusern im Süden
- Gartenlauben und Wochenendhäuser im Westen.

Durch die Festsetzung von Baugebiets- und Verkehrsflächen werden 2 Wohngebietsflächen mit einer Baufläche von insgesamt ca.12.600 m<sup>2</sup> gebildet.

Das Plg 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

Zu den Teilflächen 20.3 und 20.4 lagen B-Plan Konzepte vor (siehe **Anlagen 6 und 7**).

Die Realisierung dieser Abschnitte ist mit hohem Erschließungsaufwand verbunden und setzt bei den Plangebiet 20.3 und 20.5 die Änderung oder Anpassung des derzeit wirksamen FNP voraus.

#### **Zu den bauplanerischen Festsetzungen:**

Die Reihenfolge der bauplanerischen Festsetzungen richtet sich nach der Reihenfolge des §9 Abs. 1 Bau GB.

##### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1,3,16 und 18 BauNVO**

###### **1.1 Es gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle zu Art und Maß der baulichen Nutzung.**

Die Tabelle ist links neben dem Pgb abgedruckt, damit die Lesbarkeit der Festsetzungen und Bestandsdarstellungen im Pgb nicht beeinträchtigt werden. Die Tabelle gilt für beide Baugebiete mit deren jeweiligen Baufenstern.

###### **1.2 In den reinen Wohngebieten (WR) sind Wohngebäude zulässig sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.**

**§ 3 Abs. 4 BauNVO**

###### **1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

**§ 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 Nebenan-

lagen, 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:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. 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.

- 1.4 Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m, die Firsthöhe der Sattel- oder Krüppelwalmdächer darf maximal 9,5 m betragen. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. § 16 Abs. 2 (4) , § 18 Abs. 1 BauNVO**

Zur städtebaulichen Ordnung sind Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe erforderlich, die 2-geschossige Bauweise ist als Maximum zu verstehen, d. h. es sind auch eingeschossige Wohngebäude möglich.

Die zulässige Gebäudehöhe von maximal 9,5 m über vorhandenem Gelände entspricht dem Gebäudebestand im Umfeld.

- 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)**

Die GRZ von 0,5 bedeutet, dass 50% des Grundstückes überbaut bzw. versiegelt sein dürfen.

Zur Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel 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 also das Wohngebäude mit seinen Anbauten, Nebenanlagen, Garage und/oder Carport, Zufahrt, Pkw-Stellplatz, Zuwegungen, Terrasse und Mülltonnenstellplatz zu berücksichtigen.

Für alle Baugebiete ist eine GRZ von maximal 0,5 festgesetzt, 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.

Ferienhäuser und Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

- 1.6 In den Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig. § 9 Abs. 1 und 6 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO**

- 1.7 Im Nord-Ost-Bereich des Baugebietes 2 ist ausnahmsweise eine Bebauung mit einem Doppelhaus mit zwei Wohnungen zulässig.**

**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. Im Nord-Ost-Bereich des Baugebietes 2 ist ausnahmsweise eine Bebauung mit einem Doppelhaus 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.

### 4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

- 4.1 **Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind vorhandene Großbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,5 m.**

### 5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Verkehrserschließung hat es zahlreiche Varianten gegeben, siehe **Anlage 8** (2007), **Anlage 9** (2009), **Anlage 10** (2011) und **Anlage 11** (2014).

Die Wendemöglichkeiten am Ende der geplanten Erschließungsstraßen sind dargestellt in:

- Anlage 12: Wendemöglichkeiten am Ende des Weges „Am Ostseestrand“ (ELWO 77)
- Anlage 13: Wendemöglichkeiten am Ende des Rotkehlchenweges (SWE)

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.

- 5.1 **Die verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen sind so herzurichten, dass sie von Sonderfahrzeugen benutzt werden können.**
- 5.2 **Für die Baugebiete 1a, 1b, 1c, 1d, 1e sind an der in der Planzeichnung ausgewiesenen Stelle 10 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.**
- 5.5 **Eine Stellfläche für Sonderfahrzeuge in der Größe von 3,5 x 50,0 m ist auf den Flurstücken 189/ 188/ 187 und 202/1 auf der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst einzurichten.**

Mit der in Pkt 5.5 festgesetzten Stellfläche ist die Verkehrsbehörde einverstanden, weil keine Wendemöglichkeit für Großfahrzeuge besteht.

Die vorhandene Fahrspur des Weges „Am Ostseestrand“ muss für den Begegnungsfall Pkw/Lkw verbreitert werden und als Stichstraße am Ende eine Wendefläche erhalten.

Eine Wendefläche mit dem geforderten Durchmesser von 22 m kann wegen des fehlenden Platzes zwischen bestehenden Gebäuden nicht realisiert werden.

Die Breite von 4,75 m zuzüglich beidseitig 0,5 m Sicherheitsabstand, zusammen 5,75 m, stehen ohne Flächenneuordnung nicht zur Verfügung.

Beim Ausbau des Weges „Am Ostseestrand“ in Baugebiet 1 sind folgende Aspekte zu beachten:

- Pkw müssen möglichst senkrecht auf das anliegende Eigenheimgrundstück einbiegen können (Platzbedarf: 5,95 m)
- Der Bereich, wo die Fahrbahnbreite nicht mit 4,75 m ausgeführt werden kann, muss gut einsehbar sein.
- 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 bebauten und unbebauten Flächen sowie das Wegenetz gliedern die Wohnbauflächen in zwei Baugebiete.

Die Straßenerschließung des Baugebietes Nr. 1. erfolgt ausschließlich vom Nienhäger Weg aus. Eine Verbindung zwischen Nienhäger Weg – Am Ostseestrand zur „Hauptstraße“ ist nicht realisierbar.

Die Straßenerschließung des Baugebietes Nr. 2. erfolgt über eine Anbindung (private Zufahrt) und die vorhandene private Verkehrsflächen an die „Hauptstraße“.

Das im B-Plan ausgewiesene Baugebiet Nr. 2 ist noch unbebaut. Da eine öffentlich-rechtliche Erschließung zu diesen Flächen (5-6 Eigenheime) von der privaten Verkehrsfläche „Am Ostseestrand“ nicht möglich ist, muss das Gebiet von der Hauptstraße erschlossen werden.

#### **5.6 Im Bereich der Verkehrsfläche im Flurstück 202/2 wird eine Fläche für Zähler festgesetzt.**

In diesem Bereich besteht die Möglichkeit, an vorhandene bzw. zu erneuernde Hauptleitungen anzuschließen, um eine ausreichende Versorgung mit Medien (Trinkwasser) zu ermöglichen.

### **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 beschleunigte Verfahren zur B-Plan-Erstellung 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 Plangeltungsbereich 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. Die Flächen des Baugebietes Nr. 2 liegen brach und sind mit Gehölz, Gestrüpp und vier erhaltenswerten Großbäumen bewachsen.

Eine Rodung von Großbäumen ist genehmigungs- und ausgleichspflichtig.

Der Baumschutzkompensationserlass gilt grundsätzlich für durch Rechtsvorschriften geschützte Einzelbäume, Alleen, Baumreihen sowie Baumgruppen, bei denen entweder die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung direkt anwendbar ist oder die zu Grunde liegende Schutzvorschrift hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen auf § 15 Abs. 4 bis 6 des Landesnaturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVBl. M-V S. 560) geändert worden ist, verweist.

Dem 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 bzw. Brachland. 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.*

**HINWEISE:**

Obwohl es sich bei dem Bebauungsplan 20.1 um einen B-Plan zur Innenentwicklung handelt, ist es sinnvoll, die üblicherweise in Bebauungsplänen genannten Hinweise zu Funden während der Erdarbeiten auch hier zu nennen. Die gilt insbesondere für die brach liegenden Flächen des Baugebietes 2:

- A *Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*
- B *Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.“*

#### **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:**

Im Pgb ist eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist von befestigten Flächen der Vorflut zuzuleiten.

**Die Ver- und Entsorgungsbetriebe werden um Mitwirkung an der optimalen Lösung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung gebeten.**

Es ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet Nr. 2 in die vorhandene Regenwasserleitung im Rotkehlchenweg direkt eingeleitet werden kann oder ein Stauraum erforderlich wird.

Frühere Lösungsansätze (siehe **Anlagen 6,8 und 9**) sind nicht mehr aktuell.

#### **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 Pgb 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. Standorte für die Entsorgung im Baugebiet 2 sind am „Rotkehlchenweg“ anzuordnen (siehe PLZ und Anlage 13).

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.

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

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 Plangeltungsbereich 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. Bodenordnende Maßnahmen

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

## 8. 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.

## 9. Flächenübersicht

	Baufens- ter ca. m <sup>2</sup>	Baugebiet gesamt ca. m <sup>2</sup>	gesamt ca. m <sup>2</sup>	%
Reine Wohngebiete: Baugebiet Nr. 1		8.879	12.536	<b>81</b>
Baufenster Nr. 1a	1.542			
Baufenster Nr. 1b	488			
Baufenster Nr. 1c	902			
Baufenster Nr. 1d	686			
Baufenster Nr. 1e	2.233			
Baugebiet Nr. 2		3.703		
Versorgungsfläche:		33	2.805	<b>19</b>
Verkehrsflächen:				
V 1: Anbindebereich		1.072		
V 2: südlich von Baugebiet Nr. 1		865		
V 3 Südlich von Baugebiet Nr. 1		401		
V 4: im Baugebiet Nr. 2		414		
<b>Plangeltungsbereich</b>			<b>15.387</b>	<b>100,0</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:  $12.536 \times 0,5 = \text{rund } 6.268 \text{ m}^2$
2. Die durchschnittliche Größe der Wohngrundstücke beträgt bei 24 Wohngebäuden/Einzelhäusern:  $522 \text{ m}^2$  je Grundstück.
3. Auf privaten Verkehrsflächen können auch technische Anlagen wie Trafo, Schaltkästen und Pumpenhaus errichtet werden. Allerdings sind entsprechende Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern erforderlich.

## **10. Wesentliche Auswirkungen der B-Plan-Satzung (§2a 1.BauGB)**

Mit der Inkraftsetzung der B-Plan-Satzung

- können zwei kleine, städtebaulich geordnete Wohngebiete anstelle einer Mischnutzung (Brachflächen sowie Gartenflächen mit Gartenlauben und/oder Wochenendhäusern) entstehen.
- können die bauordnungsrechtlichen Verfahren wegen unzulässiger baulicher Veränderungen bzw. wegen der Nutzung als dauerhaftes Wohnen eingestellt werden;
- kann auf privaten Verkehrsflächen eine geordnete öffentliche Erschließung (Verkehr und Stadttechnik) entstehen.
- Im Pgb des B-Planes Nr. 20.1 können ca. 50 Einwohner dauerhaft wohnen.

Die Böden im Plangeltungsbereich sind nicht versickerungsfähig.

Der bestehende Versiegelungsgrad ist bereits sehr hoch und wird durch die neuen baulichen Anlagen (Wohngebäude, Nebenanlagen, Garagen/Carports, Straßen- und Wegeflächen, Besucher-Pkw-Stellplätze, Müllbereitstellungsplätze u.a.) weiter erhöht.

Das Niederschlagswasser muss in westlicher Richtung abgeleitet werden. Am Vorflutersystem sind koordinierte Maßnahmen erforderlich. Eine neue Niederschlagswasserleitung ist in den Verkehrsflächen zu verlegen und an die Vorflutanlagen anzuschließen.

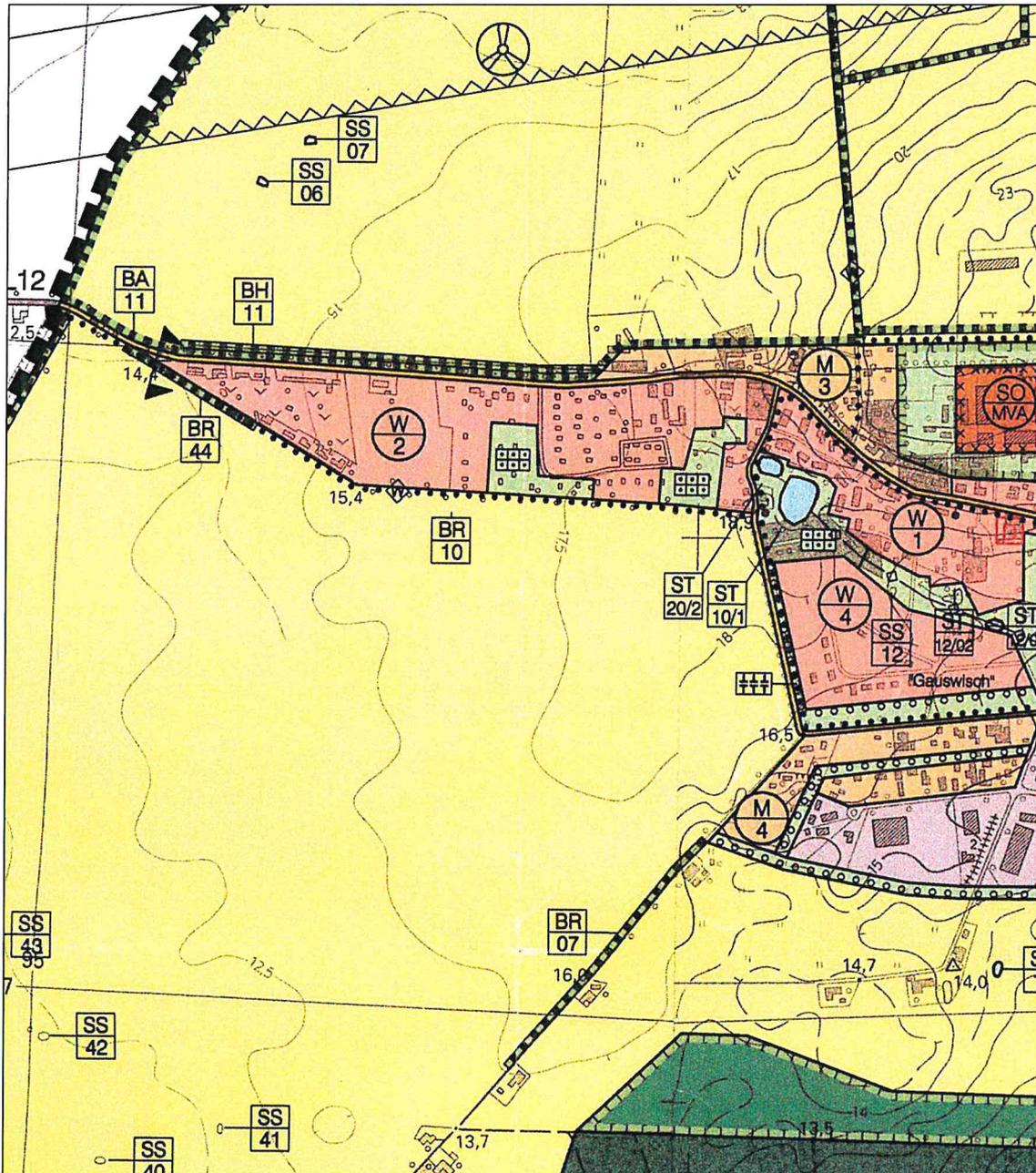
Bei der Erarbeitung der Ausführungsunterlagen für Straßen und Wege ist allseitig abzustimmen, ob und wo am Nienhäger Weg für den Begegnungsfall Lkw/Lkw bzw. LKW/Pkw Ausweichbuchten vorzusehen sind.

Öffentliche Flächen stehen auf Gemeindeflächen nördlich des Asphaltbandes vom Nienhäger Weg zur Verfügung.

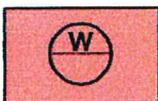
Bei der Erarbeitung der Ausführungsunterlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung sind alle vorhandenen Leitungen zu prüfen, ob sie für den Mehrbedarf durch die Wandlung von Gartenlaube/Ferienwohnung/Wochenendwohnung zu dauerhaftem Wohnen ausreichend bemessen sind. Im Nienhäger Weg ist eine Schmutzwasserdruckleitung vorhanden, an die gegebenenfalls anzuschließen ist. Diese Druckleitung wurde zur Entsorgung der Eigenheimbebauung im Pgb des B-Planes Nr. 7 in Elmenhorst in den Jahren 1992/93 verlegt.

**Anlage 1**

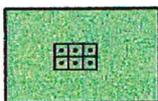
Auszug aus dem Flächennutzungsplan, o.M.



**LEGENDE**



Wohnbauflächen



Grünflächen, Dauerkleingärten



Hauptwander- und Radweg



geschütztes Biotop mit Nr.

**Anlage 2**

Kartengrundlage, o.M.



Anlage 3

**Vorhandene Bebauung und Plangeltungsbereich o. M.**



**Anlage 4**

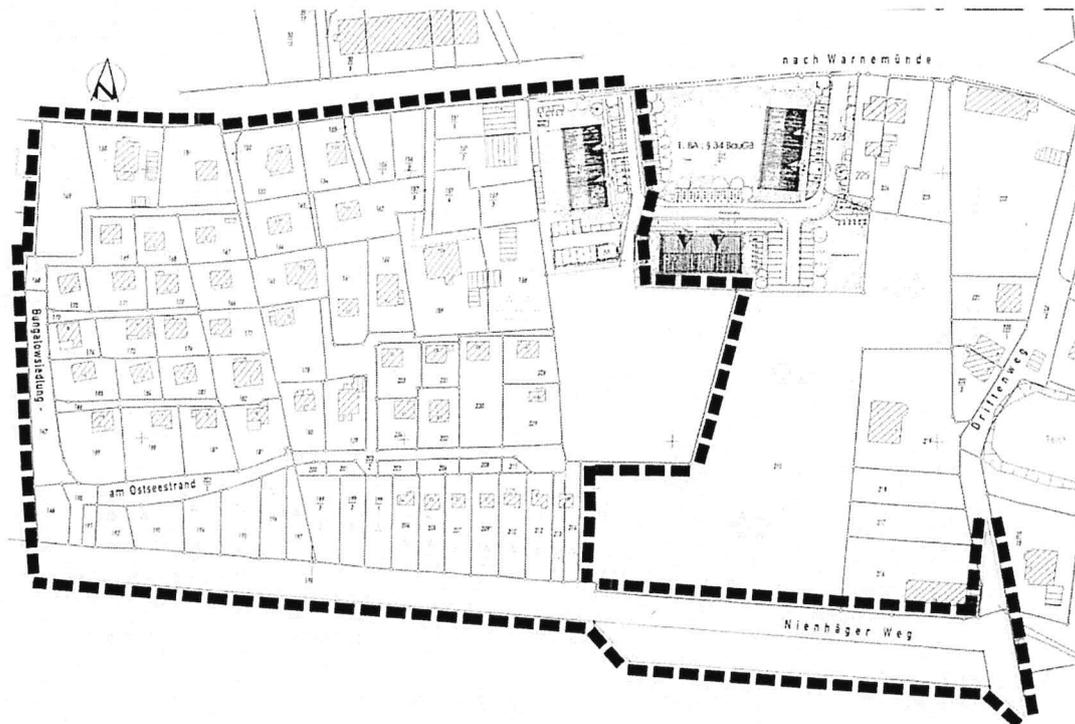
**Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 20, Wohngebiet zwischen Hauptstraße und Nienhäger Weg, o.M.**

Auszug aus dem B-Plan-Aufstellungsverfahren der Gemeindevertretung vom 30.08.2004

**Problembeschreibung/Begründung:**

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände besteht Planungsbedarf. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist an diesem Standort ein Bebauungsplan erforderlich.

Zeichnung: Plangeltungsbereich, o.M.



**Finanzielle Auswirkungen**

JA                       Nein

1. Haushalts- jahr	2. Haushalts- Nr.	3. Haushalts- stelle €	4. Gesamteinnahmen/ Gesamtausgaben €	5. alter HHSt.- Ansatz €	6. neuer HHSt.- Ansatz €

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Abgeordnete weder an der Beratung noch an der Beschlußfassung mitgewirkt:

.....  
Bürgermeister

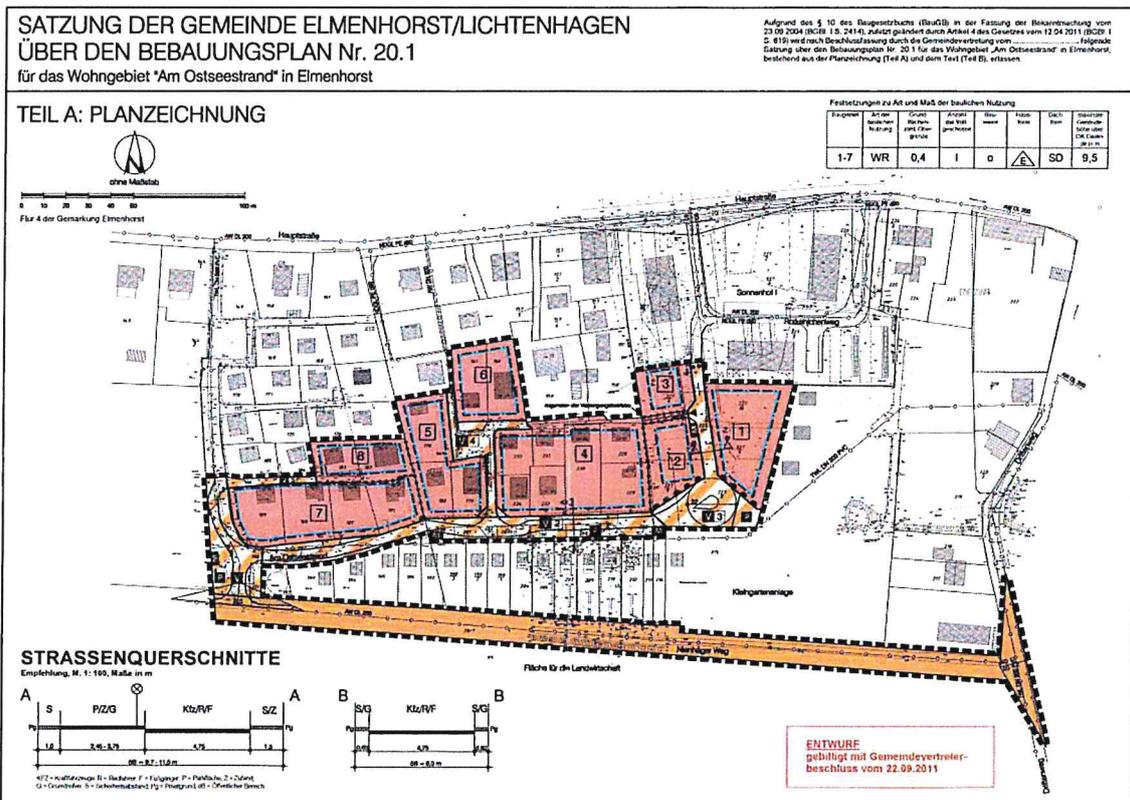
.....  
stellv. Bürgermeister

**Anlage 5**

**Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
B-Plan Nr. 20.1 - Entwurf vom 22.09.2011**

mit

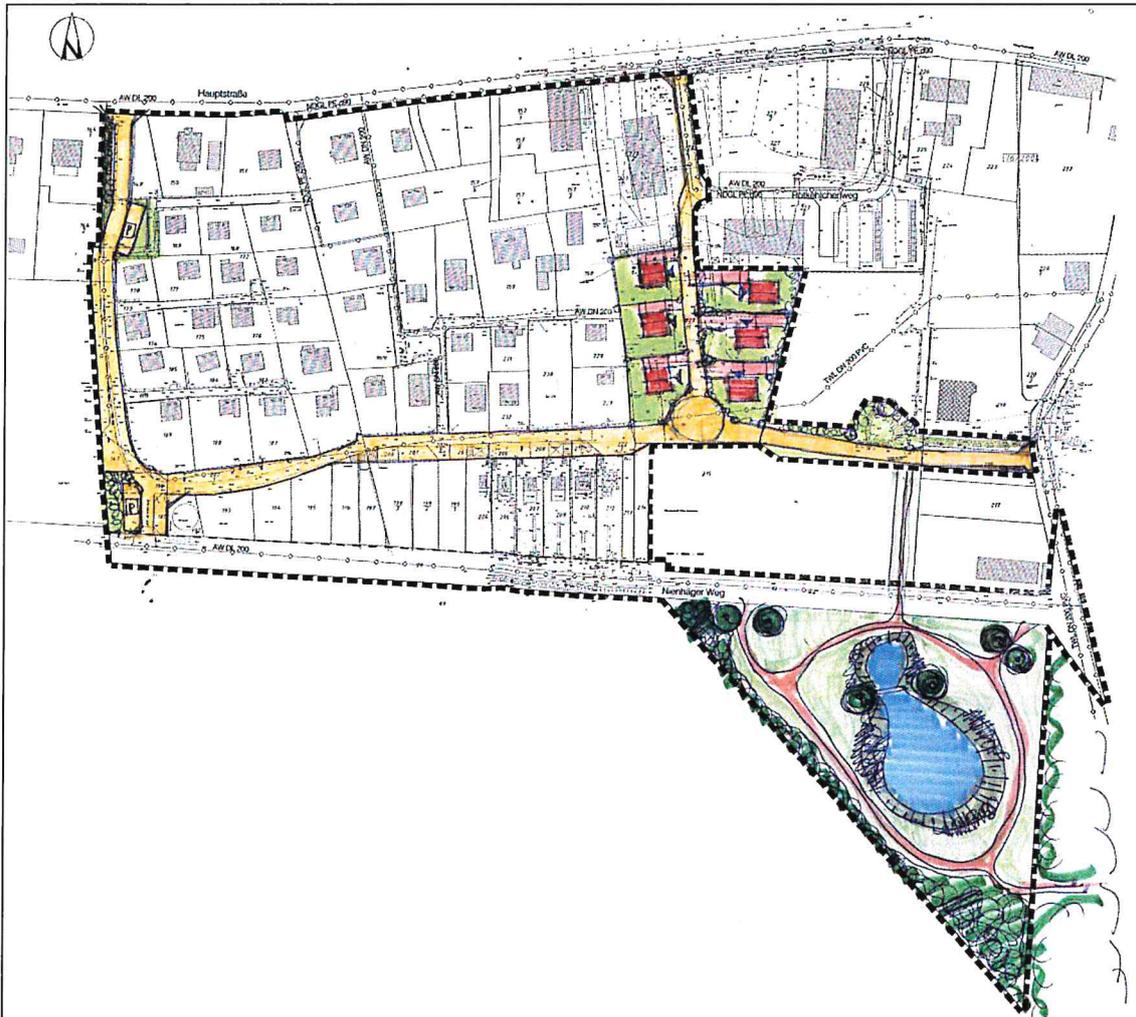
- eingeschossiger Bebauung in 8 Baufenstern
- ausgebautem Nienhäger Weg mit Sichtdreiecken am Driftenweg
- ausgebauter Verkehrsfläche „Am Ostseeland“ mit Wendefläche am Ende der Stichstraße



**Anlage 6**

**Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
B-Plan Nr. 20.3, Wohngruppe auf der Gartenfläche am Rotkehlchenweg**

Bebauungskonzept von 2005 mit Beachtung einer Parkanlage mit Wasserfläche  
(Maßnahme der Ortsbildverbesserung Elmenhorst)

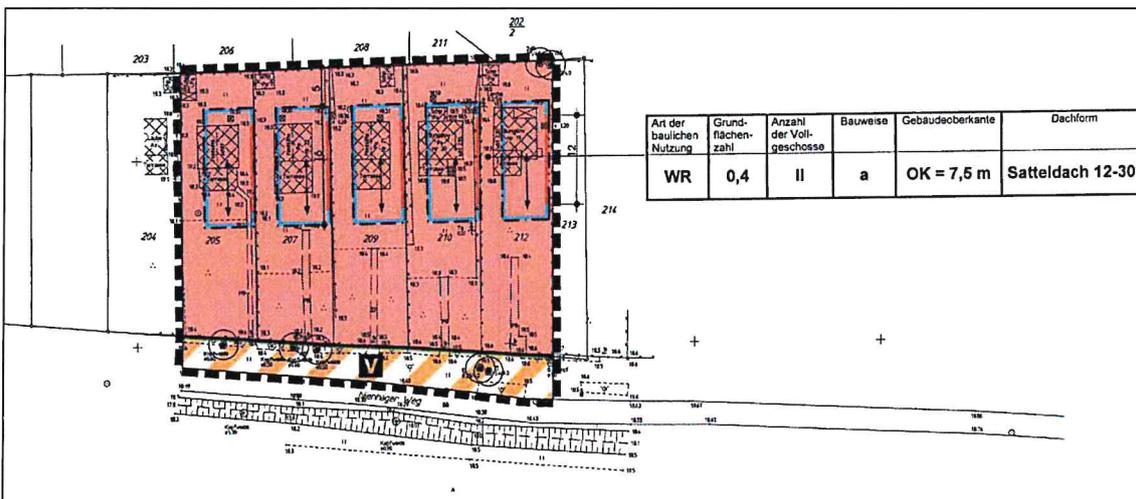


**Anlage 7**

**Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
B-Plan Nr. 17 Wohngruppe „Nienhäger Weg“ in Elmenhorst  
Entwurf vom 11.04.2001, o.M.**

mit

- 5 Baufenster für zweigeschossige Eigenheime
- Verkehrserschließung über den Nienhäger Weg
- Ungeklärter Niederschlagswasserableitung (an zu hohen Kosten gescheitert)

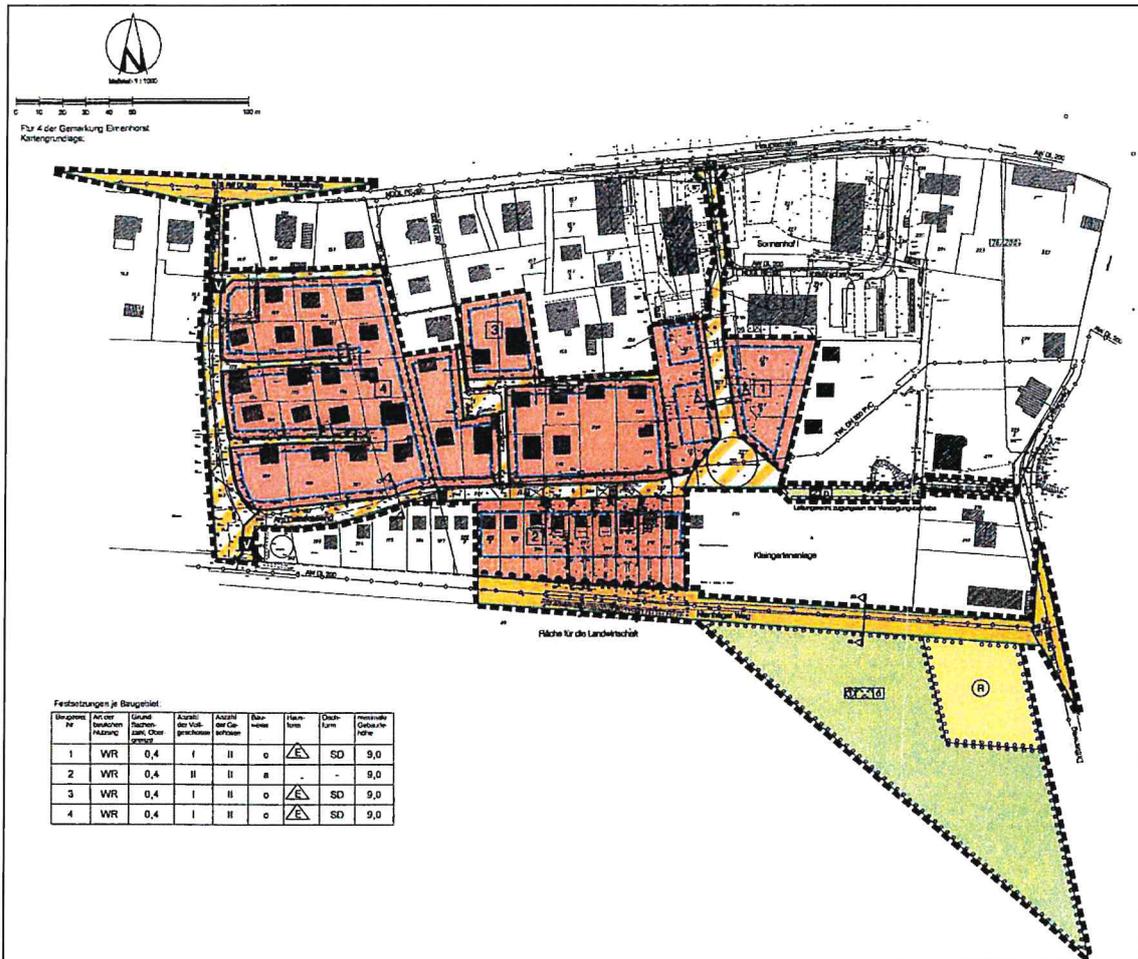


**Anlage 8**

**Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
B-Plan Nr. 20  
Entwurf vom 18.09.2001, o.M.**

Mit

- 2 Straßenanbindungen an die Hauptstraße
- Regenrückhalteanlage und Retentionsflächen südlich vom Nienhäger Weg
- „Ostseeland“ als innere Haupterschließungsstraße

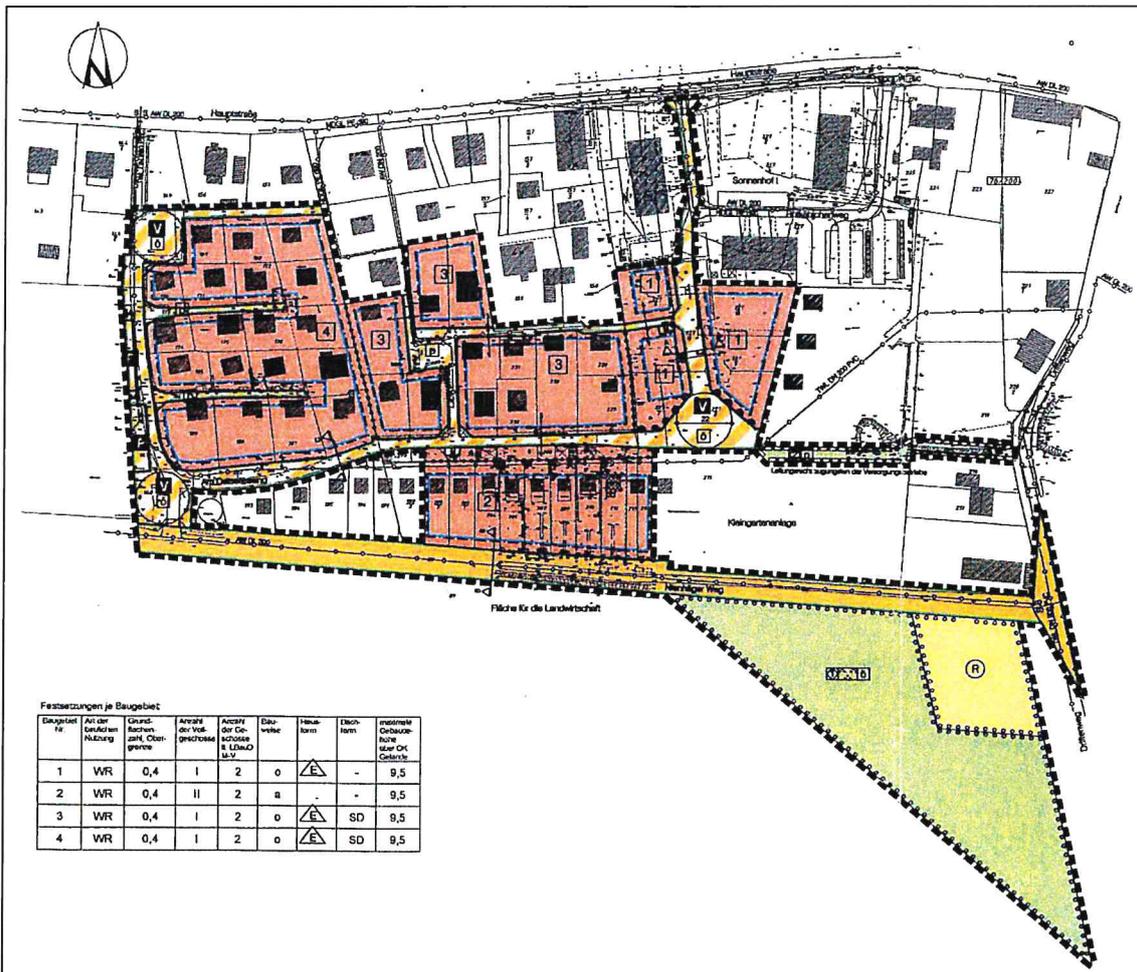


**Anlage 9**

**Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
B-Plan Nr. 20  
Entwurf vom 22.04.2009, o.M.**

Mit

- „Am Ostseestrand“ mit 2 Wendeflächen
- Nienhäger Weg ausgebaut für den Begegnungsfall LKW/PKW
- Entwässerungsgraben zum Driftenweg
- Regenrückhalteanlage und Retentionsflächen südlich vom Nienhäger Weg

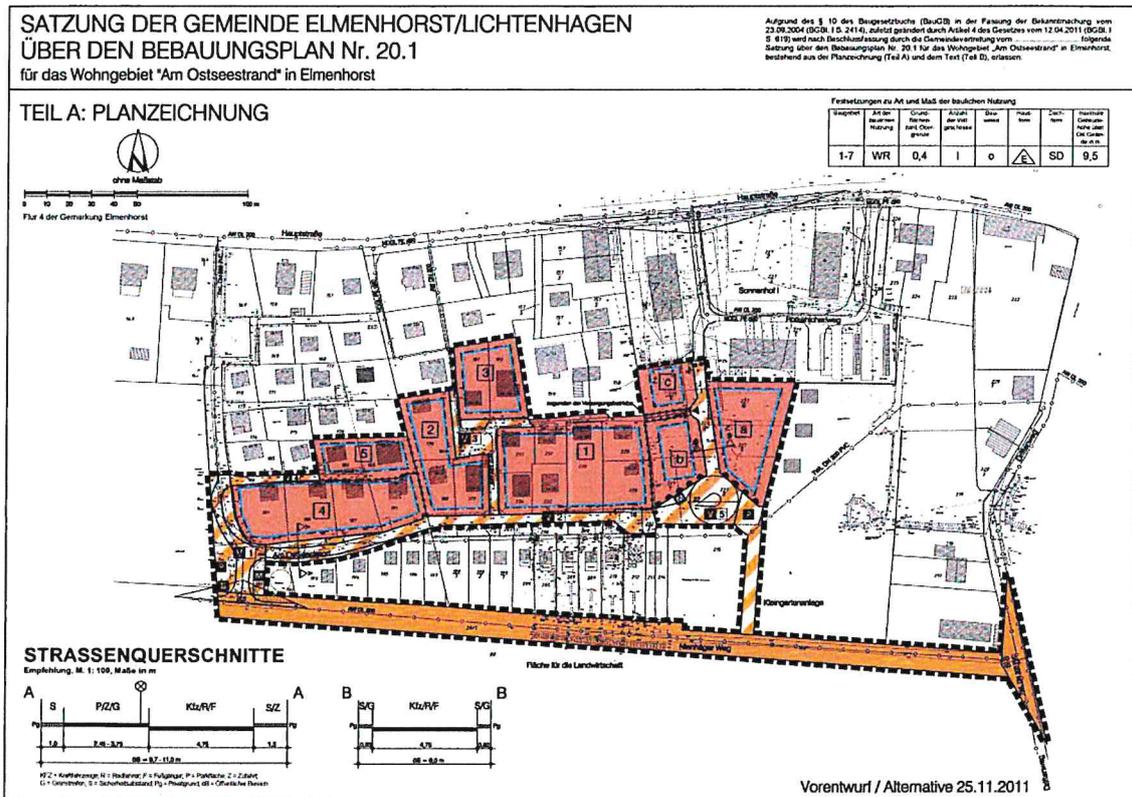


**Anlage 10**

**Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
B-Plan Nr. 20.1  
Entwurf vom 25.11.2011, o.M.**

Mit

- Verkehrserschließung der Baufenster a, b und c (Baugebiet Nr. 2) durch eine neue Stichstraße mit Wendefläche vom Nienhäger Weg aus (an Eigentumsfragen gescheitert)



**Anlage 11**

**Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
B-Plan Nr. 20.1  
Entwurf vom 12.02.2014, o.M.**

Mit

- Verkehrserschließung vom Nienhäger Weg
- Große Wendefläche am verlängertem Rotkehlchenweg
- Kleine Wendefläche am Ende von „Am Ostseestrand“
- Poller zwischen den Wendeanlagen zur Verhinderung von Durchgangsverkehr





**Anlage 13**

**Verkehrerschließung Baugebiet 2,  
Teilvermessung o.M.**

Verkehrerschließung des Baugebietes Nr. 2 mit Wendefläche

