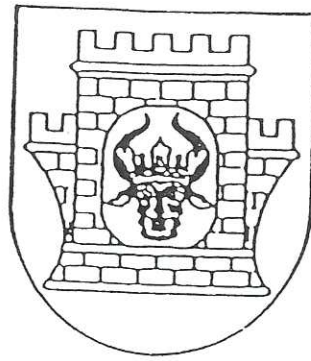




Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 26
- Plötzenhöhe -
der Stadt Plau am See

Auftraggeber: Stadt Plau am See
Der Bürgermeister
Markt 2

19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See



*Satzungsexemplar
28. März 2001*

23. November 2000 – Änderung: Waldflächen, Baumschutz, öffentlicher Parkplatz,
27. August 1999 Bodendenkmal

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.1 Planungsanlaß und -absichten
 - 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Gebietsabgrenzung
 - 1.5 Maß der baulichen Nutzung
2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - 2.2 Berücksichtigung des Fremdenverkehrs
3. Erschließung des Plangebietes
 - 3.1 Verkehrsflächen
 - 3.2 Ver- und Entsorgungsflächen
 - 3.3 Erschließungskosten
4. Änderungen aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
 - 4.1 Waldflächen
 - 4.2 Baumschutz
 - 4.3 Öffentlicher Parkplatz
 - 4.4 Bodendenkmal

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlaß und -absichten

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und entspricht nach der Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet.

Der Grundstein für die Bebauung wurde schon im Jahre 1930 durch einem Bebauungsplan gelegt, der den größten Teil des Plangebietes umfaßte (Abbildung 1).

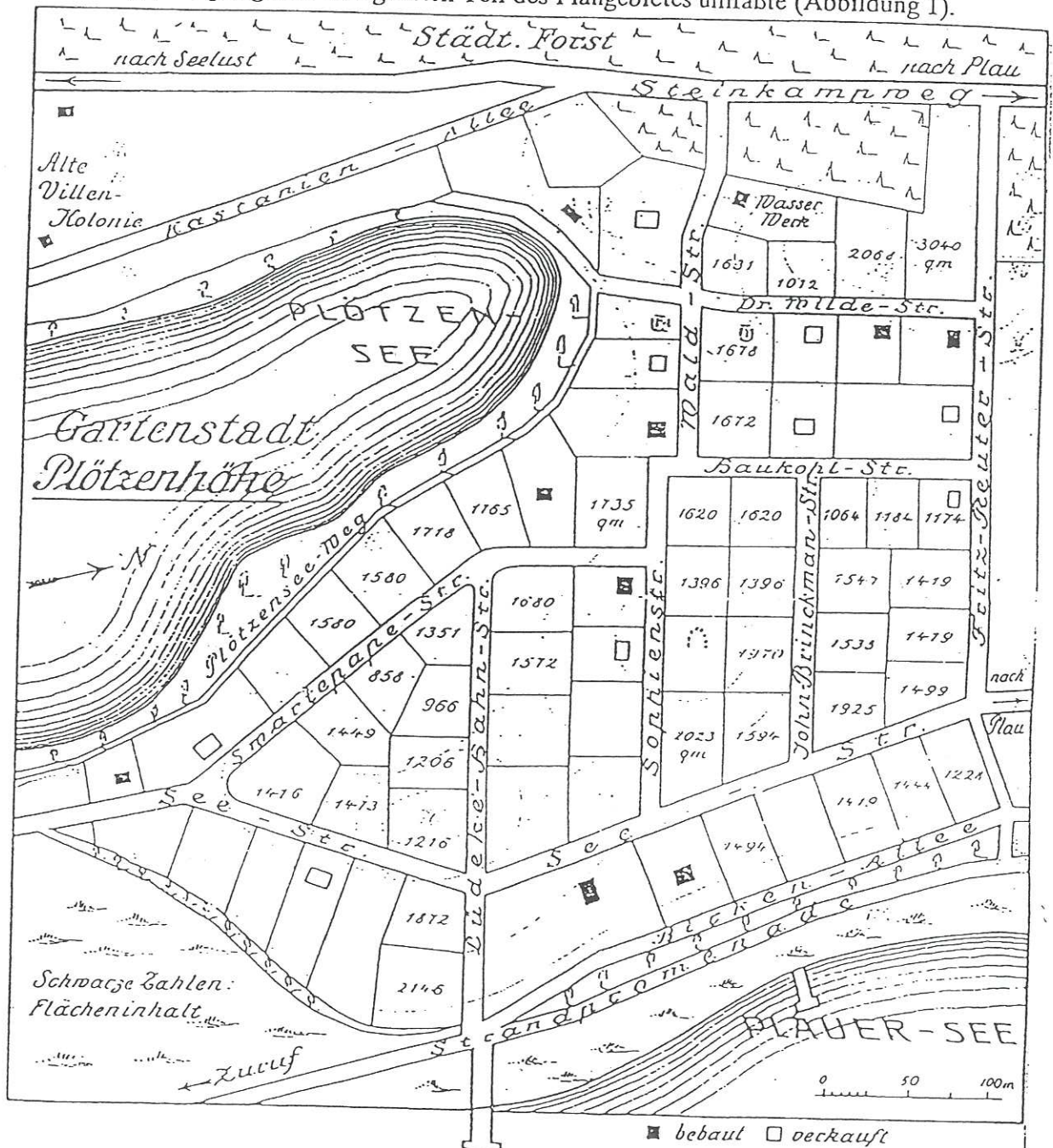


Abbildung 1
Bebauungsplan Gartenstadt „Plötzenhöhe“ aus dem Jahre 1930¹

¹ Stadtverwaltung Plau am See

Die Straßenführungen und -namen sind mit den heutigen noch identisch. Die Parzellenstruktur ist in einigen wenigen Bereichen durch Grundstücksteilungen verändert worden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug nach dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1930 ca. 1.500 qm. Der heutige Bestand an bebauten Grundstücken weist eine durchschnittliche Größe von 1.300 qm auf. Die vorhandenen Wohngebäude sind bis auf wenige Ausnahmen eingeschossig und bestehen aus ein bis zwei Wohnungen.

Es ist das Planungsziel der Stadt, die lockere Bebauung mit Einzelhäusern und die starke Eingrünung des Gebietes zu erhalten.

Hierfür werden nachfolgende Gründe aufgeführt:

1. Der Wohnungsbau soll im und um das Stadtzentrum konzentriert werden, um eine weitere Zersiedelung des Stadtgebietes zu vermeiden. Im Stadtzentrum werden vor allem durch Sanierungen von Altbauten moderne Wohnungen entstehen. Für den Wohnungsbau stehen mit dem Wohngebiet „Quetziner Straße“ (B-Plan Nr. 4.2.1) und den Gebieten „Vogelsang“ (B-Plan Nr. 19) und „Plauerhäger Straße“ (B-Plan Nr. 22), beide in Bearbeitung, ausreichend Wohnflächen zur Verfügung.
2. Das Plangebiet liegt nach Zuweisung durch die Landesplanung in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum. Eine Nachverdichtung des Gebietes durch Wohnungsbau entspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da hierdurch Flächen für Erholungszwecke verloren gehen.
3. Die Stadt beabsichtigt, die Gartenstadt „Plötzenhöhe“ als ortsteilprägende Bebauung im Rahmen der seit dem Jahre 1930 entstandenen städtebaulichen Entwicklung zu erhalten.

1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zur Planungsanzeige des Bebauungsplanes erfolgte vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Schreiben vom 03.04.1998 nachfolgende Stellungnahme:

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 26 „Plötzenhöhe“ (Wohnungsbau) der Stadt Plau am See

Bezug: -Schreiben der Kreisverwaltung vom 05.03.1998

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Erstem Landesraumordnungsprogramm (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg beurteilt.

Entscheidung:

Dem Bebauungsplan Nr. 26 stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen, wenn folgende Maßgabe beachtet wird:

- Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes im Fremdenverkehrsschwerpunktraum ist die Fremdenverkehrsfunktion zu sichern.

Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:

- Teile des Plangebietes liegen im Gewässerschutzstreifen und sind von einer Bebauung freizuhalten.
- Der öffentliche Weg am „Plötzensee“ ist zu erhalten.

Raumordnerische Bewertung und Abwägung:

Gemäß RROP liegt der Planbereich im Fremdenverkehrsschwerpunktraum. Durch das Plangebiet verläuft die Zufahrtsstraße zum Zeltplatz.

Für das Plangebiet sind vor allem nachstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung von Belang:

- „In den Städten und Dörfern sollen die erhaltenswerte Bausubstanz, insbesondere die historisch wertvollen Ortsteile, Ensembles und Gebäude durch Erhaltungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen rekonstruiert und funktionsgerecht weiterentwickelt werden ...
Die Ortsbilder sollen durch die Anwendung orts- bzw. landestypischer Bauweisen nachhaltig aufgebessert werden. Dabei soll ihre Unverwechselbarkeit erhalten bleiben.“
(5.2.(2) RROP).
- „In Fremdenverkehrsschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden. Dazu soll in den betreffenden Gemeinden das touristische Angebot an Einrichtungen und Leistungen bedarfsgerecht erweitert, qualitativ verbessert und vielfältiger gestaltet werden mit dem Ziel, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und eine möglichst ganzjährige Auslastung zu erreichen.“ (7.2.1. (1) RROP).
- „Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen den Fremdenverkehr störende Nutzungen und Entwicklungen so abgestimmt werden, daß keine nachteiligen Wirkungen auf diesen Wirtschaftszweig entstehen. ...“ (7.2.1. (2) RROP).
- „Für Erholungszwecke geeignete, reizvolle Natur- und Landschaftsräume sollen unter Beachtung der ökologischen Belangen für die Allgemeinheit zugänglich bleiben oder erschlossen werden. Schutzgebiete und andere ökologisch besonders sensible Landschaftsteile sollen für Erholungszwecke soweit genutzt werden, wie es ihre Schutzbestimmung erlaubt bzw. ohne negative Folgewirkung.“

Die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet durch Einschränkung der Nachverdichtung durch privat genutzten Wohnungsbau im Fremdenverkehrsschwerpunktraum stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein, indem Flächen für Erholungszwecke erhalten werden können. Es sollte im Plangebiet aber neben der Sicherung einer hohen Wohnqualität nochmals geprüft werden, ob eine angemessene Entwicklung des Fremdenverkehrs ermöglicht werden kann. So verläuft die Zuwegung zum überregional bedeutsamen Zeltplatz durch dieses Gebiet. Der Wanderweg am Plötzensee wird von Urlaubern genutzt. Durch die Anerkennung der Stadt als Luftkurort werden weitere Impulse bezüglich der Fremdenverkehrsentwicklung ausgehen. Deshalb sollten in diesem exponierten Raum auch Entwicklungen zulässig sein, die über den Rahmen der Versorgung des Wohngebietes hinausgehen, z. B. entlang der Zufahrtsstraße zum Zeltplatz. Aus den vorgelegten Unterlagen ist bisher nicht erkennbar, wie sich die Stadt mit den Zielen der Raumordnung, der Entwicklung des Fremdenverkehrs im Fremdenverkehrsschwerpunktraum und der Vereinbarkeit eines allgemeinen Wohngebietes auseinandergesetzt hat, das ist bei der weiteren Arbeit am Plan zu beachten.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung wird durch folgende Festsetzungen berücksichtigt:

1. Je Wohngebäude werden bis zu 2 Wohnungen zugelassen. Die jeweils zweite Wohnung kann auch für den Fremdenverkehr genutzt werden. Vermietungen an Urlauber werden gegenwärtig von 12 Grundstückseigentümern² angeboten. Durch Um- und Ausbau können die Angebote für den Fremdenverkehr noch erweitert werden. Aufgrund der Größe der Grundstücke können Wohn- und Feriennutzung mit einem hohen Wohn- und Erholungswert nebeneinander existieren.
2. Mit der Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO auch Einrichtungen, die dem Fremdenverkehr dienen, möglich, soweit sie die Wohnnutzung nicht stören. Die Flurstücke 317 und 315, die gegenwärtig mit Wochenendhäusern bebaut sind, bieten sich für diese mögliche Nutzung an. Beide Grundstücke befinden sich in der Nähe des Campingplatzes.
3. Mit dem Rad- und Wanderweg entlang des Plauer Seeufers, der gut ausgebauten „Seestraße“, dem Wanderweg um den „Plötzensee“ und den öffentlichen Badeplätzen in der ehemaligen Badeanstalt und auf dem Campingplatz „Zuruf“ sind bereits gute Voraussetzungen für den Fremdenverkehr vorhanden.

² Stadtverwaltung Plau am See, Touristinformation

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau wird das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt.

Die gegenwärtige Nutzung entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes.

Kleinsiedlungen mit der Nutzung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Nutzgärten können aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung nach dem Jahre 1990 als Planungsziel nicht mehr begründet werden.

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird vorwiegend dem Wohnen dienen mit gleichzeitiger Möglichkeit der Nutzung von Zweitwohnungen in den Wohngebäuden für Vermietungen an Urlaubern.

Der Flächennutzungsplan der Stadt wird zur Zeit überarbeitet. Die 1. Fortschreibung liegt als Vorentwurf vor. Die Nutzungsänderung des Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet wurde eingearbeitet.

1.4 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die Flurstücke 60/3, 309 und 325,
- im Süden und Westen durch die Flurstücke 261/3, 261/2, 261/1, 329/2, 254, dem südlichen Teil der „Dr.-Wilde-Straße“, dem westlichen Teil der „Waldstraße“, die Flurstücke 124/1, 219/1 und im nördlichen Teil durch die „Seestraße“,
- und im Norden durch die „Fritz-Reuter-Straße“ und das Flurstück 86/1.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Absicht der Stadt, keine Nachverdichtung des Plangebietes zuzulassen, wird auch vom Amt für Raumordnung (Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 03.04.1999) zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet gefordert.

Im Landschaftsplan³ für das Westufer Plauer See wird empfohlen, die geringe Verdichtung zur Sicherung des Erholungspotentials und des Landschaftsbildes zu erhalten.

Die gegenwärtige Größe bebauter Grundstücke von ca. 1.300 qm wird deswegen als Mindestmaß für noch zu bebauende Grundstücke genommen. Bei gleichzeitiger Beachtung des Bauverbotes im 100 m-Gewässerschutzstreifen sind danach im Plangebiet noch 4 neue Bauflächenausweisungen möglich.

³ Landschaftsplanung für das Westufer Plauer See (1995), U. Steinhäuser

Die Festsetzung von Eingeschossigkeit und einer Grundflächenzahl von 0,2 dient der Sicherung des Planungszieles. Abweichend hiervon wird für die 7 vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäude Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die Ausweisung von Baufenstern läßt Erweiterungen der kleineren Wohngebäude unter Beachtung des Gleichbehandlungsgleichsatzes zu und sichert den Schutz vorhandener Bäume gemäß § 1 Baumschutzverordnung⁴ des Landkreises Parchim. Die Erweiterung vorhandener Gebäude wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße durch die festgesetzte GRZ von 0,2 begrenzt.

2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

2.1.1 Bestandsbeurteilung des Plangebietes nach der Landschaftsplanung⁵ für das Westufer Plauer See

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit lockerer Bebauung durch Einfamilienhäuser und einigen villenartigen Gebäuden mit wechselnder Begrünung beurteilt. Der angrenzende „Plötzensee“ mit seiner Uferzone und dem Wandschneiderpark sind als größere natürliche, flächenhafte Strukturelemente erhaltens- und entwicklungsfähig. Die alten Bäume und Sträucher sind mit dem „Plötzensee“ als Einheit zu erhalten.

Bei der Bestandsaufnahme gefährdeter Vogelarten (Rote Liste M-V) werden für „Plötzenhöhe“ und „Seelust“ folgende Arten angegeben. Eisvogel (1 Brutpaar), Grünspecht (1 Brutpaar), Saatkrähe (84 Brutpaare) und Wacholderdrossel (1 Brutpaar).

Pflanzen der Roten Liste werden im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Für die Bewertung des Erholungspotentials nach der Eigenart, der Naturnähe und der Vielfalt werden 2 Wertpunkte mit folgender Beurteilung vergeben:

Für die Eigenart werden mittlere bis geringe Eigenverluste angegeben (0 Punkte), für die Naturnähe sind natürlich wirkende Elemente vorhanden (1 Punkt) und nach der Vielfalt sind gliedernde Elemente vorhanden (1 Punkt).

Die Gesamtbewertung lautet: deutliches Erholungspotential

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Landesnaturschutzgesetz⁶ werden nicht ausgewiesen.

⁴ Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis Parchim (Baumschutzverordnung) vom 12.01.1996

⁵ siehe Fußnote „3“

⁶ Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V vom 21.07.1998

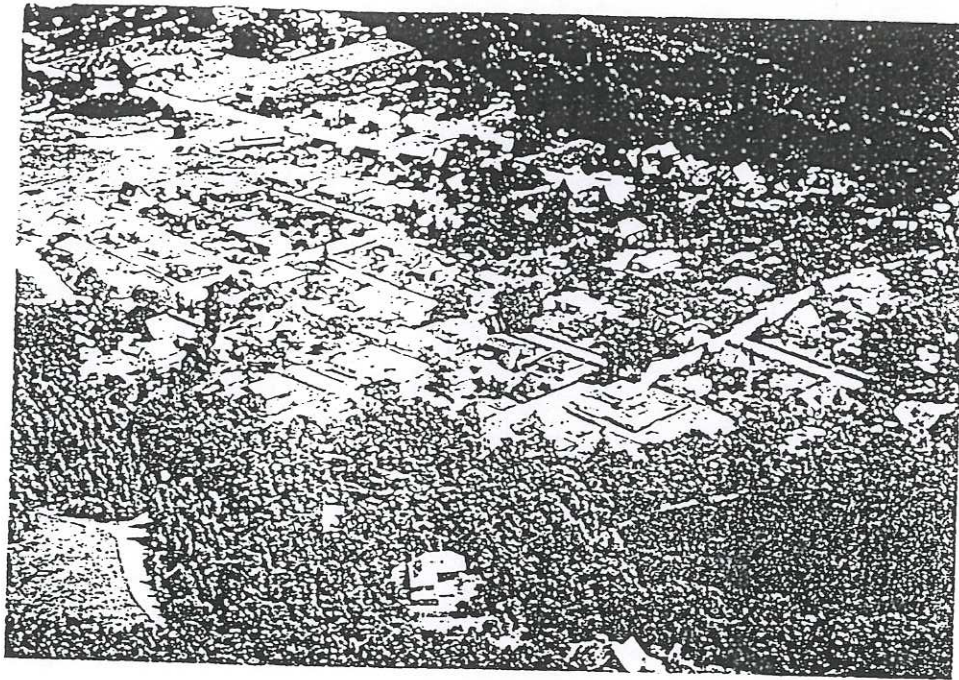


Abbildung 2: Blick auf „Plötzenhöhe“ mit einem Teil des „Plötzensees“

Auf der Abbildung 2 ist die lockere Bebauung und wechselnde Begrünung des Plangebietes erkennbar. Im westlichen und nordöstlichen Teil ist eine stärkere Baumbepflanzung wünschenswert.

2.1.2 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 1 BNatSchG⁷ auf den 3 für die Neubebauung ausgewiesenen Bauflächen und bei Erweiterungen auf den bebauten Grundstücken zu erwarten.

Zwei der neu zu bebauenden Grundstücke werden als Gartenfläche genutzt, ein Grundstück ist Brachfläche.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Baumpflanzungen

Je 40 qm neu versiegelter Fläche sind 3 Obstbäume oder 1 Laubbaum auf den Grundstücken zu pflanzen. Auf Antrag bei der Stadt können Ersatzpflanzungen auf städtischen Flächen durchgeführt werden, wenn auf den Eingriffsgrundstücken aufgrund bereits vorhandener Baum- oder Heckenbepflanzungen keine weiteren Bäume gepflanzt werden können.

Als städtische Flächen für Ersatzpflanzungen bieten sich der Uferbereich um den „Plötzensee“ (Flurstück 255), die öffentliche Parkfläche auf dem Flurstück 316/2 und der Uferbereich in der „Seeluster Bucht“ (Flurstück 332) an.

⁷ Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 12.03.1987

Vorhandene Baumücken am „Plötzensee“ und in der „Seeluster Bucht“ können so wieder geschlossen werden (Baumart: Stiel-Eichen).

In den nordöstlichen und östlichen Bereichen des Plangebietes sollten die festgesetzten Baumpflanzungen aufgrund mangelnden vorhandenen Baumbestandes (siehe Abbildung 1) nur auf den Grundstücken erfolgen.

- Rückbau der Parkfläche nördlich des Campingplatzes und unterhalb des Café Pösels im Uferbereich des Plauer Sees.

2.2 Berücksichtigung des Fremdenverkehrs

Durch den Bebauungsplan werden positive Impulse auch für den Fremdenverkehr gesetzt. Die Verhinderung einer weiteren Verdichtung des Plangebietes durch den Wohnungsbau führt zur Erhaltung des guten Landschaftsbildes und sichert das vorhandene „deutliche Erholungspotential“. Durch weitere Begrünungsmaßnahmen kann sogar eine weitere Aufwertung erfolgen.

Die Möglichkeit der Vermietung an Feriengäste in Form der Nutzung von Zweitwohnungen im Wohngebäude schränkt die Urlaubervermietung je Wohnhaus zwar ein, bietet aber andererseits eine sehr verträgliche Lösung zwischen Wohnen und Ferien-nutzung im Sinne eines sanften Tourismus. Neben dem ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz ist auf den angrenzenden Grundstücken auch die Möglichkeit der Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 mit Einrichtungen, die dem Tourismus dienen, möglich.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

- Kfz-Verkehr

Für den Kfz-Verkehr sind alle Verkehrsflächen vorhanden. die „Seestraße“, die „Fritz-Reuter-Straße“, die „Sophienstraße“, die „Waldstraße“ und die „Lüdecke-Hahn-Straße“ sind mit fester Straßendecke ausgebaut, alle übrigen Straßen sind mehr oder weniger befestigte Sommerwege.

- Ruhender Verkehr

Auf dem Grundstück des ehemaligen Konsum (Flurstücke 316/1 und 316/2) wird ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 30 Plätzen nach EAE 85⁸ ausgebaut. Damit wird der als Parkfläche genutzte Uferbereich nördlich des Campingplatzes frei. Der Rückbau dieser Fläche ist zwingend erforderlich zur Sicherung des Biotopkomplexes Plauer Seeufer, des Landschaftsbildschutzes und der nachhaltigen Erholungssicherung⁹.

⁸ Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (1985)

Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, 5000 Köln, Alfred-Schütte-Allee 10

⁹ siehe Fußnote „3“

3.2 Ver- und Entsorgungsflächen

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband. Alle Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

- Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die HGW Hanse Gas GmbH in 18246 Bützow. Die Versorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

- Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die WEMAG in 19053 Schwerin. Alle Leitungen befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

- Telekommunikation

Das Telefonleitungsnetz wird von der Deutschen Telekom AG in Schwerin bewirtschaftet. Alle Leitungen befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

- Löschwasserversorgung

Unterflurhydranten befinden sich an folgenden Standorten:

- ° An den Straßenbegrenzungen

„Fritz-Reuter-Straße“ - „Seestraße“

„John-Brinckmann-Straße“ - „Seestraße“

„Sophienstraße“ - „Seestraße“

„Lüdecke-Hahn-Straße“ - „Seestraße“

„Swarte-Pape-Straße“ - „Seestraße“

- ° In der „Fritz-Reuter-Straße“

vor dem Grundstück Nr. 3

- ° In der „Dr.-Wilde-Straße“

vor dem Grundstück Nr. 3 und an der westlichen Seite des Grundstückes „Waldstraße Nr. 4“

- Schmutzwasserentsorgung

Alle Grundstücke sind an der öffentlichen Kanalisation mit Entsorgung in der städtischen Kläranlage angeschlossen.

- Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird leitungsgebunden in den „Plötzensee“ und in die ehemaligen Klärteiche (nördlich des Plangebietes) abgeleitet.

Anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken wird, wenn es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken versickert.

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

3.3 Erschließungskosten

◦ Herstellung des öffentlichen Parkplatzes einschließlich Abriß der Konsum-Kaufhalle	174.000,00 DM
◦ Toilettengebäude	100.000,00 DM
◦ Bepflanzung	
3 Bäume á 450,00 DM	1.350,00 DM
60 Sträucher á 10,00 DM	<u>600,00 DM</u>
Netto:	275.950,00 DM

4. Änderungen aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

4.1 Waldflächen

Der vorhandene Baumbestand auf den Flurstücken 315, 316/1, 316/2 und 317 wurde vom Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete als Wald eingestuft. Zur baulichen Nutzung dieser Grundstücke ist ein Umwandlungsantrag gemäß § 15 LWaldG M-V bei der unteren Forstbehörde zu stellen. Eine Genehmigung zur Umwandlung wurde mit Schreiben vom 08.09.00 in Aussicht gestellt (siehe auch Hinweise zum Text des B-Planes).

4.2 Baumschutz

Die Hinweise vom Bauordnungsamt und Umweltamt des Landkreises Parchim zum Baumschutz werden folgendermaßen beachtet:

- Der Schutz der vorhandenen Bäume im Plangebiet wird ausschließlich im Bebauungsplan geregelt, auf einen Verweis auf die Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.1.1996 wird verzichtet.

- Für das Flurstück 283 wird der Baumbestand ergänzt. Für erforderliche Baumabnahmen wird Ersatzpflanzung festgesetzt.
- Für das Flurstück 281 wird aufgrund des Baumbestandes und in Abstimmung mit dem Eigentümer kein Baufenster ausgewiesen.

4.3 Der öffentliche Parkplatz wird auf das Flurstück 316/2 begrenzt. Auf dieser Fläche können ca. 26 Stellplätze errichtet werden. Nach der EAE 85 ist diese Stellplatzzahl für das Plangebiet noch ausreichend, zumal für Besucher auch die vorhandenen Straßenflächen als Parkraum mitgenutzt werden können. Die im Punkt 3.3 angegebenen Erschließungskosten verringern sich nur minimal, so dass sie im Rahmen der Kostenschätzung außer Acht gelassen werden.

4.4 Bodendenkmal

Im Bereich der Flurstücke 276/3, 277, 313/5 und der „Seestraße“ befindet sich ein Bodendenkmal, es wurde nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.