

Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2024

GEMEINDE ELMENHORST- LICHTENHAGEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“

gelegen nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße in Elmenhorst, östlich des Wohnmobilstellplatzes, südlich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kühlung, im Osten angrenzend an Ackerflächen

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 12.11.2024

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“

Begründung

Vorentwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	10
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	13
5. Immissionsschutz	13
6. Sonstiges.....	13
Teil 2 - Umweltbericht.....	14

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Es ist vorgesehen, die in der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen ausgewiesene Wohnbaufläche im Bereich der alten Milchviehanlage im Norden von Elmenhorst für eine Wohnbebauung verbindlich zu beplanen und zu erschließen.

Dabei soll der bestehende städtebauliche Missstand der inzwischen leerstehenden Ställe und der versiegelten Flächen zurückgebaut werden. Mit dem Bebauungsplan soll die Erschließung und Bebauung des Plangebietes im Norden von Elmenhorst mit verschiedenen Wohnformen (Einzel-, Doppel-, Reihen- und/oder Mehrfamilienhäuser) planungsrechtlich geregelt werden. Die alte Milchviehanlage soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überplant werden.

Die Gemeinde möchte damit ihren Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungsprognosen im Stadt-Umland-Raum Rostock, auch insbesondere im Bereich des Mehrfamilienhausbaus für Mietwohnungen, decken.

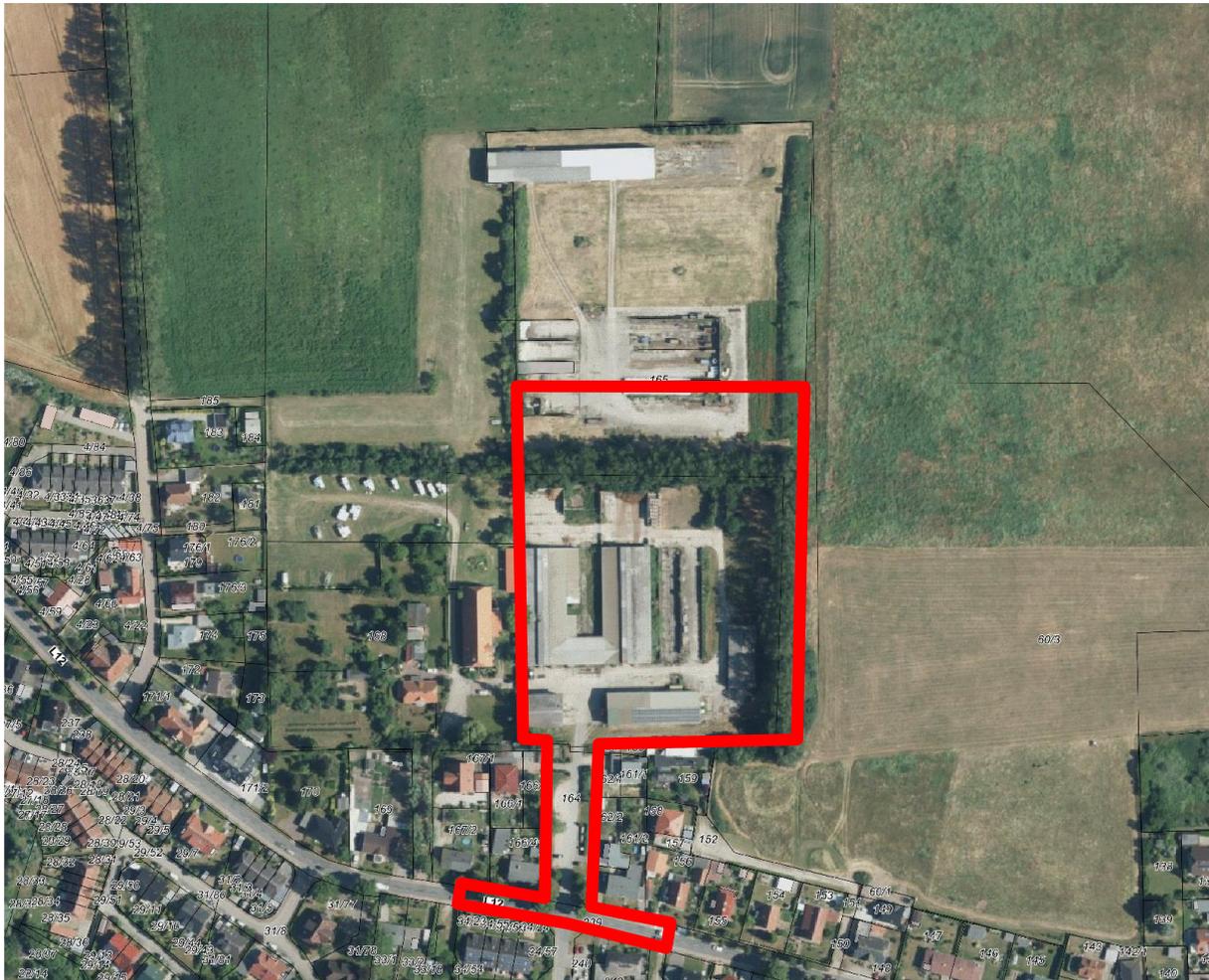
Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde abgeschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet (Quelle: © GeoBasis - DE/M-V, 2024)

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 2,8 ha befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Elmenhorst, nördlich der Hauptstraße und östlich des Wohnmobilstellplatzes, und umfasst im Wesentlichen den südlichen Teil der ehemaligen Rinderanlage (Flurstücke 164, 165 (teilw.) und 232 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Elmenhorst).



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, © GeoBasis - DE/M-V, 2024)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt. Der Bebauungsplan Nr. 21 wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. April 2024 (GVObI. M-V S. 110),

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die Topographische Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2024, ein Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik und Partner, Stand 25.04.2024, sowie eigene Erhebungen. Die Höhenangaben erfolgen im Bezugssystem DHHN2016.

Raumordnung

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016), im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) sowie in der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Region Rostock, Kapitel 6.5 - Energie einschließlich Windenergie (RP RR-LVO M-V vom 15. März 2021) festgelegt.

Gemäß Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP MMR 2011 liegt die Gemeinde überwiegend in einem Tourismusentwicklungsraum, einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in einem Landschaftsraum mit einer herausragenden Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Zudem wird nach Karte 5.1-1 der küstennahe Raum durch ein Biotopverbundsystem überlagert.

Das LEP M-V 2016 weist für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Tourismus aus. Zudem liegt direkt an der Küste ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit Blick auf die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und entsprechend Programmsatz G 4.1 (1) des LEP M-V 2016 soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden.

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen ist nach Programmsatz 3.3.3 (1) LEP M-V 2016 dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet und unterliegt damit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu konzentrieren (G 4.1 (2) und Z 4.2 (1) LEP M-V 2016 sowie G 4.1 (1) RREP MMR 2011). Dies soll der Stärkung der Zentralen Orte dienen und gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes verhindern (vgl. Z 4.1 (6) LEP M-V).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Z 4.1 (3) RREP MMR 2011). Dies wird durch das LEP M-V 2016 mit Programmsatz Z 4.1 (5) untersetzt, wonach die Innenentwicklungspotenziale sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Erst wenn dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Zwischen Elmenhorst und Diedrichshagen ist eine Siedlungszäsur festgelegt (Z 4.1 (6) RREP MMR 2011).

Zudem darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden (Z 4.5 (2) LEP M-V 2016).

Entsprechend Leitlinie 1.2 der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock 2018 (Kapitel II.A1 Wohnentwicklung) zählte Elmenhorst-Lichtenhagen bisher nicht zu den Siedlungsschwerpunkten für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung.

Zur Beurteilung kann der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Rostock am 04.01.2024 gebilligte erste Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms noch nicht als Grundlage herangezogen werden. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der geänderten Wohnraumstrategie im SUR mit Elmenhorst und Lichtenhagen beide Gemeindeorte künftig als Siedlungsschwerpunkt in der Entwicklung bis 2035 vorgesehen sind.

Im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 kann die Gemeinde gemäß bisherigem Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 66 Wohneinheiten (WE) entwickeln. Mit dem auf dem 8. Stadt-Umland-Forum am 03.11.2022 in Vogtshagen vorgestellten Strategiepapier der Kernstadt Rostock zur Neukontingentierung der Wohnbauentwicklung in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Rostock gesteht die Stadtverwaltung Rostock den Umlandgemeinden, ergänzend zu den 2018 bereits festgelegten Zuweisungen, ein zusätzliches Wohnungsbaukontingent in Höhe von 600 Wohneinheiten im Zeitraum zwischen 2023 und 2025 zu. Begründet wird dies mit der Einschätzung, dass es weiterhin einen hohen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gibt, den die Kernstadt innerhalb ihrer Stadtgrenzen auch in naher Zukunft nicht im benötigten Umfang decken kann. Unter Berücksichtigung des bisher gültigen einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssels entfallen von dem Zusatzkontingent nochmals 56 WE auf die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, wodurch ihr Gesamtkontingent bis 2025 nunmehr 122 Wohneinheiten beträgt. Allerdings hat die Gemeinde dieses nicht nur bereits aufgebraucht, sondern überschritten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 ist allerdings bereits Bestandteil der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es findet somit keine Erhöhung des Wohnbauflächenkontingentes über das Maß der schon planungsrechtlich vorbereiteten Wohneinheiten hinaus statt. Die künftige Wohnraumstrategie im SUR wird im Rahmen der Neuaufstellung des RREP diskutiert.

Die Flächen der ehemaligen Rinderanlage sind planungsrechtlich zwar formell dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, städtebaulich fügt sich das Gebiet jedoch in die nördlich der Hauptstraße liegende Siedlungsstruktur von Elmenhorst ein.

Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Da durch die Überplanung bereits vorgenuzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, ist davon auszugehen, dass der Programmsatz 4.1 - Innen- vor Außenentwicklung – Berücksichtigung findet.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“

Abweichend zu der Darstellung im Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung der 1. Änderung verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“ im Geodatenportal des Landes M-V weiter südlich entlang der vorhandenen Pappelreihe. Dieser Widerspruch muss im weiteren Verfahren ausgeräumt werden. Dazu wird, auch im Zusammenhang mit anderen bebauten Flächen in Elmenhorst, die im LSG liegen, ein Antrag zur Herauslösung von den betreffenden Teilflächen aus dem LSG gestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Schutzgebietsgrenze vorbehaltlich auf die nördliche Grenze des Geltungsbereichs der Wohngebietsausweisung im Flächennutzungsplan gelegt.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 umfasst im Wesentlichen in der Vergangenheit durch eine Rinderanlage genutzte Flächen nördlich der Hauptstraße und östlich des Wohnmobilstellplatzes Elmenhorst. Die Fläche stellt sich insgesamt als städtebaulicher Missstand dar, der die benachbarten Wohn- und Freizeitnutzungen sowie das Ortsbild potentiell beeinträchtigt.

Das Gelände wird überwiegend durch die Gebäude und versiegelten Flächen der ehemaligen Rinderanlage geprägt. Im nördlichen und östlichen Bereich befinden sich Pappelreihen aus Hybridpappeln, die bereits teilweise brüchig sind. Diese ehemaligen Windschutzpflanzungen sollen gerodet und neben dem Baumersatz an anderer Stelle u.a. nördlich des Plangebietes durch eine standortgerechte Heckenpflanzung zur künftigen Ortsabgrenzung zum LSG ersetzt werden.

Im Süden grenzt die überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bebauung der Ortslage Elmenhorst an. Hier dominieren ein- bis zweigeschossige Wohngebäude das Ortsbild.

Westlich grenzt das Gelände des Wohnmobilstellplatzes an. Prägend ist hier ein größeres, in der Anmutung zwei- bis dreigeschossiges Gebäude einer ehemaligen Hofanlage, das teilweise zu Wohnzwecken genutzt wird.



Plangebietsfläche in Richtung Westen mit angrenzender Bebauung der Ortslage am Wohnmobilstellplatz.



Vorhandener Gebäudebestand der ehemaligen Rinderanlage.



Flächen nördlich der Pappelreihe



Zufahrt zum Plangebiet von der Hauptstraße aus



Ehemalige Silageflächen



Leerstehende Ställe

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Die Verkehrsanbindung an die Hauptstraße erfolgt über die öffentliche Zufahrt der ehemaligen Rinderanlage. Entsprechend der neuen Funktion wird die Zufahrtsstraße ausgebaut. Von der Hapterschließung (Planstraße A), die mit einem Gehweg, öffentlichen Parkplätzen und Baumpflanzungen ausgestaltet wird, zweigt eine Ringstraße zur inneren Erschließung des Plangebietes ab (Planstraße B). Diese kann gemäß Abstimmung mit der Verkehrsbehörde als Einbahnstraße geführt werden, um den Erschließungsaufwand zu reduzieren.

Aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde, auf dem Standort neben individuellen Wohnformen insbesondere auch Mietwohnungsbau zu ermöglichen, ist eine modera-

te städtebauliche Verdichtung vorgesehen. Die Geschossigkeit wird dabei in Richtung Norden und Richtung Süden von drei auf zwei Vollgeschosse abgestaffelt.

Um mögliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen und auch innerhalb des neuen Baugebietes auszuschließen, hat die Gemeinde folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Diese Betriebe werden als unvereinbar mit den Planungszielen eines vorwiegenden Wohnungsbaus in relativ ruhiger Randlage beurteilt.

Durch die für die einzelnen Baugebiete bzw. räumlichen Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine klare Gliederung des Wohnquartiers gewährleistet werden. Gleichzeitig soll dabei eine möglichst große Vielfalt, auch an modernen Bauformen, ermöglicht werden.

In den WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird in diesen Flächen auf max. 11,0 m begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt. Dadurch sollen an den Plangebietsrändern eingeschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern oder zweigeschossige Wohngebäude, z.B. auch als Reihenhäuser ermöglicht werden.

Im WA 2 sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,0 m zulässig. In den örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V zusätzlich festgesetzt, dass das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig ist. Der Rücksprung des Staffelgeschosses ist zumindest an einer Gebäudeseite mit einer Tiefe von 1,5 m zu realisieren. Der Rücksprung kann als Dachterrasse genutzt werden. Dadurch wird in der Höhe eine bauliche Differenzierung erreicht, die ein verträglicheres Einfügen von dreigeschossigen Gebäuden gewährleistet.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß soll eine zu unterschiedlich hohe Bebauung v.a. in den WA 2 vermieden und auf eine gewollt verdichtete Bebauung hingewiesen werden.

Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Fahrstuhlschächte usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Als unterer Höhenbezugspunkt dient die Oberkante der hergestellten Erschließungsstraße.

In den WA gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der abweichenden Regelung, dass Gebäude nur in einer Länge von maximal 30 m errichtet werden dürfen. Dadurch soll eine zu große Riegelbildung im Ortsrandbereich verhindert und gleichzeitig sollen Reihenhäuser oder größere Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden (In der offenen Bauweise wären gebäudelängen bis 50 m zulässig).

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden. Damit soll eine Klarstellung zu diesen Nebenanlagen erzielt werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Dachlandschaft und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

Bei Ziegel-Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Damit sollen ortsbildstörende Reflexionen und das örtliche Farbspektrum gewahrt werden. Andere Dacheindeckungen z.B. bei Flachdächern sind dabei möglich.

Das dritte Vollgeschoss ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur als Staffelgeschoss zulässig, dessen Fassade an mindestens einer Seite um mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt. Der Rücksprung kann als Dachterrasse genutzt werden. Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses bei zweigeschossiger Bauweise oder oberhalb des dritten Vollgeschosses bei dreigeschossiger Bauweise sind unzulässig. Damit sollen für die Nachbarschaft ungünstige Höhenentwicklungen und Nutzungen vermieden werden.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bekiesungen der Vorgarten- und Gartenflächen (Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege. Die Begrünung dient der Versickerung von Niederschlagswasser und dem Artenschutz.

Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen. Auch damit sollen ortsbildstörende Mülltonnenplätze vermieden werden.

Als Einfriedungen in den WA sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gabionen sind unzulässig. Die Maßnahme dient der naturgerechten Einfriedung ohne die Verwendung standortuntypischer oder ökologisch bedenklicher Materialien. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA aus Sichtschutzgründen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich

bewegendem Licht sind unzulässig. Auch damit sollen störende Elemente im Wohngebiet vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Planstraße A, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Aufgrund der Verkehrsfunktion im Zweirichtungsverkehr wird ein separater, einseitig geführter Gehweg vorgesehen. Da sich entlang der Planstraße A vergleichsweise breite Grünstreifen befinden, werden die vorhandenen Grundstückszufahren gesondert festgesetzt.

Die Planstraße B wird im Plangebiet als innere Ringerschließung weitergeführt. Vorgesehen ist hier eine Ausbildung als Einbahnstraße ebenfalls mit einem separaten Gehweg. Durch die Einbahnstraßenregelung kann der Erschließungsaufwand reduziert werden. Bäume sollen den Straßenraum gliedern und aufwerten.

Öffentliche Parkplätze werden in der Planstraße A entsprechend dem Bestand festgesetzt. Weitere Parkplätze für Besucher und Lieferfahrzeuge werden in der Planstraße B in dem separaten Park- und Grünstreifen geschaffen.

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen und entsprechend dem individuellen Bedarf zu errichten, so dass ein Zuparken der Straßen durch die Bewohner bzw. durch Besucher vermieden wird. Die Stellplatzsatzung schreibt für Ein- bis Zweifamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohneinheit und für Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vor.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 beträgt rund 2,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Bezeichnung	Flächengröße (m²)
<i>Geltungsbereich gesamt</i>	27.937
Allgemeine Wohngebiete	21.665
Verkehrsflächen	5.256
Fläche f. Entsorgung	73
Öffentliche Grünflächen	942

3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Hauptstraße vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben mit Ausnahme der Regenwasserleitung eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21. Alle notwendigen Leitungen sollen in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb der Planstraßen verlegt werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Die Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anbindung an vorhandene Frischwasserleitungen im Bereich der Hauptstraße sichergestellt. Die Leitungen verfügen über eine ausreichende Dimensionierung.

Das Löschwasserkonzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Das notwendige Löschwasser von 48 m³/h muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz. Die Anbindung erfolgt über die Hauptstraße.

Bezüglich der Regenwasserentsorgung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen. Derzeit wird ein Bodengutachten erstellt. Vor der Ableitung in die Vorflut sind geeignete Rückhaltesysteme zu installieren.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Die Stellplätze für dauerhaft Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Der Standort der vorhandenen Wertstoffcontainer auf Gemeindefläche wird erhalten und im Bebauungsplan gesichert.

Aufgrund der Vornutzung wurde eine Orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (H.S.W. Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock, 06/2017). Die im Rahmen dieses Gutachtens erarbeitete historische Recherche hat mögliche Altlastenverdachtsmomente im Untersuchungsgebiet ausgewiesen. Diese Altlastenverdachtsmomente resultierten aus der ehemaligen Nutzung der Produktionsanlage und aus dem Umgang mit den relevanten Stoffen (Öle, Treibstoffe, Fette).

Die im Ergebnis der durchgeführten Bodenuntersuchungen ermittelten chemisch-analytischen Ergebnisse liegen teilweise unterhalb der labortechnischen Nachweisgrenze. Sie belegen jedoch bei oberhalb der Prüfwerte liegenden Analyseergebnissen, dass sich die Altlastenverdachtsmomente an zwei Standpunk-

ten (ehemaliges Notstromaggregat und elektrischer Betriebsraum) bestätigt haben. Die Standorte werden im Bebauungsplan als Altlastenstandorte gekennzeichnet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der derzeitigen Nutzung die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nicht eröffnet sind. Eine Entsiegelung der Fläche kann jedoch punktuell zu einer Eröffnung der Wirkungspfade führen. Weiterhin ist zu beachten, dass aufgrund der Nachnutzung als Wohngebiete besondere Anforderungen bestehen.

Aus diesem Grunde werden kurz- bis mittelfristig Sanierungsmaßnahmen als erforderlich erachtet. Der Umfang dieser Sanierungsmaßnahmen ist durch weitere Untersuchungen zu präzisieren und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Zunächst wird eine Detailuntersuchung zur genaueren Ausgrenzung und abschließenden Bewertung der Kontaminationsstandorte erforderlich. Daran anschließend folgen eine Sanierungsuntersuchung und die Sanierungsplanung.

Danach sind die abgestimmten Leistungen mit einem verbindlichen Leistungsverzeichnis und einer Leistungsbeschreibung auszuschreiben und an eine dafür geeignete Firma zu vergeben. Baumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten, der Sanierungserfolg ist zu dokumentieren.

Aus gutachterlicher Sicht werden die folgenden Sanierungsmaßnahmen für erforderlich erachtet:

Wirkungspfad Boden - Mensch

Für die Beseitigung des latent vorhandenen Wirkungspfades wird empfohlen, die ermittelten belasteten Böden auszubauen und gegen unbelastete Böden zu ersetzen. Dies betrifft die Altlastenverdachtsflächen des elektrischen Betriebsraumes und den Standort des Notstromaggregates. Durch diese Dekontaminationsmaßnahmen im Sinne des § 2 (7) Pkt. 1 BBodSchG werden die vorhandenen Bodenbelastungen wirksam aufgenommen und ihrer gesetzeskonformen Beseitigung zugeführt. Alternativ dazu wäre die Sicherung der vorhandenen Schadstoffe durch eine Sicherung im Sinne des § 2 (7) Pkt. 2 BBodSchG möglich. Dies würde die Herstellung einer wasserundurchlässigen Schicht über den belasteten Boden, etwa durch eine Asphalt-, Beton- oder dichte Betonpflasterdecke, und deren dauerhafte Unterhaltung bedeuten. Letzten Endes würden dabei die vorhandenen gefährlichen Schadstoffe jedoch im Boden verbleiben und so eine dauerhafte wertmindernde Nutzungseinschränkung des Grundstücks bedeuten. Aus diesem Grunde wird empfohlen, die beschriebenen Dekontaminationsmaßnahmen durchzuführen. Der Ausbau der belasteten Böden und deren Ersatz durch unbelastete Böden wird für diese beiden Altlastenverdachtsflächen empfohlen.

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

Zur Beseitigung dieses Wirkungspfades existieren auf der Grundlage des BBodSchG grundsätzlich die gleichen Möglichkeiten wie für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Der Ausbau der belasteten Böden und deren Ersatz durch unbelastete Böden wird für die beiden Altlastenverdachtsflächen empfohlen. Die am Standort des ehemaligen Notstromaggregates und des elektrischen Betriebsraumes vorhandenen, für diesen Wirkungspfad relevanten Bodenbelastungen werden bereits mit dem Wirkungspfad Boden-Mensch ausgebaut.

Die alternativ mögliche Sicherung der Altlast würde aus jetziger Sicht die Rammung einer Spundwandumschließung bedeuten, diese wäre dauerhaft zu unterhalten und mit einem Grundwassermonitoringprogramm zu überwachen. Die möglicherweise geringen Kosteneinsparungen bei der Herstellung der Spundwandumschließung würden durch die Kosten des Monitorings schnell aufgezehrt. Dabei bleiben die vorhandenen Belastungen auf dem Grundstück vorhanden und stellen eine dauerhafte Wertminderung und Nutzungseinschränkung dar.

Im Gutachten wird darauf verwiesen, dass die behördliche Abstimmung und die darauf aufbauenden weiteren Untersuchungen für die abschließende Ausgrenzung der durchzuführenden Sanierungsmaßnahme nach Art und Umfang unerlässlich sind.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb der ehemaligen Milchviehanlage befinden sich in privatem Eigentum. Die Zufahrt der Planstraße A und die seitlichen Grünflächen sind im Gemeindeeigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Erschließungsträger. Die Planstraßen sollen nach Herstellung kostenfrei an die Gemeinde übergeben werden. Die Regelungen dazu erfolgen im Erschließungsvertrag,

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mit unzulässigen Emissionen ist durch das Allgemeine Wohngebiet nicht zu rechnen. Der Verkehr wird sich ausschließlich auf den Anliegerverkehr beschränken.

Die Hauptstraße wird aufgrund der fertig gestellten Ortsentlastungsstraße künftig herabgestuft werden und wesentliche, überörtliche Verkehre verlieren.

Ehemalige Geruchsbelastungen durch die Rinderanlage spielen künftig keine Rolle mehr.

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur

ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder keine Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vom 23. August 2022.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil- 2 - Umweltbericht

Maßgeblich für die Umweltbelange im Plangebiet ist der Abriss der vorhandenen Altanlagen und die Rodung der Pappelbestände. Diesbezüglich wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Ansonsten sind die Flächen weitestgehend durch Gebäude und Betonplatten versiegelt. Die nördlich des Geltungsbereichs liegenden Flächen bieten sich durch eine Entsiegelung und Bepflanzung für Ausgleichsmaßnahmen, auch zum Artenschutz an.

Die Pappeln sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Plangebiet und außerhalb zu ersetzen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 21 wird derzeit erarbeitet und zum *Entwurf* der Bebauungsplanung ergänzt.

Der vorliegende *Vorentwurf* dient gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegenüber den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auch der Abfrage des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den

Der Bürgermeister