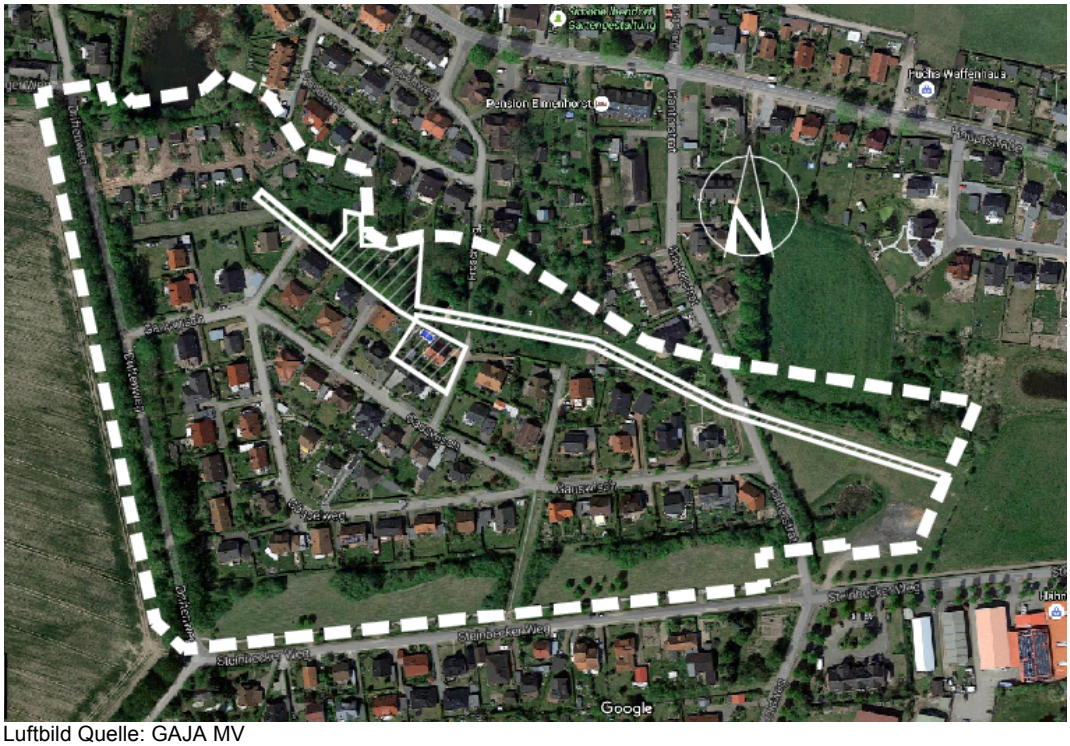


Luftbild Quelle: GAJA MV

GEMEINDE ELMENHORST/ LICHTENHAGEN

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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2

Wohngebiet „Gauswisch“ in Elmenhorst,
eine Teilfläche des Baugebietes 6 betreffend

Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
ohne Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen

Begründung

Elmenhorst/ Lichtenhagen,

Horst Harbrecht
Bürgermeister

INHALT

Seite

1. Ziel und Zweck der Planung 2
2. Planungsrechtliche Grundlagen 2
3. Geltungsbereich und Bestand 3
4. Art und Maß der baulichen Nutzung 3
5. Grünordnung 3
6. Gewässerschutz 4
7. Verfahrensablauf 6

Anlagen:

1. Planzeichnung des B-Plan Nr.2 in der rechtskräftigen Fassung vom 28.04.1998, Ausschnitt (ohne Maßstab) mit eingetragenem Änderungsbereich 8
2. Satellitenbild des Baugebietes Nr.6 mit eingetragenen Baugrenzen 9
3. Luftbild mit eingetragener Lage des Gewässers II. Ordnung und dessen notwendiger Abstandsflächen 10

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, ist seit dem 28.04.1998 in Kraft und gilt fort.

Mit dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden außerdem die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wirksam.

1. Ziele und Zweck der Planung

Anlass für die angestrebte Planänderung war das Ziel der Gemeinde, auf dem Grundstück „Gauswisch 28“ in Elmenhorst die Voraussetzungen für die dringend benötigte Vergrößerung des Wohnraums einer inzwischen sechsköpfigen Familie zu schaffen. Die geplante Vergrößerung der Wohnfläche ist dort erforderlich, um zeitgemäße Wohnverhältnisse herzustellen. Dieses Vorhaben lässt sich mit den Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes derzeit nicht vereinbaren.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Anwendung der Überleitungsvorschriften

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2016 eingeleitet.

Nach Auswertung der wiederholten Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange beziehen sich die angestrebten Planänderungsziele daher auf die:

- Teilweise Änderung der Baugrenzen innerhalb des Baugebietes 6, die Flurstücke 31/28 und 31/29, Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst betreffend
- Änderung der zulässigen Obergrenze der GRZ: Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO im gesamten Plangeltungsbereich zulässig.

3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Planänderungsbereich umfasst die Grundstücksfläche von rund 602 m² auf den Flurstücken 31/28 und 31/29, Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst.

Das Grundstück liegt im Baugebiet 6 des rechtsgültigen Bebauungsplanes und ist mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen bebaut. Es grenzt

- im Norden an eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
- im Nordwesten und Südwesten an Wohnbebauung
- im Südosten an eine Erschließungsstraße des Wohngebietes

Im Laufe das Verfahrens wurden zur Klarstellung auch das Biotop auf der privaten Grünfläche (Flurstück) und das Leitungsrecht der vorhandenen Regenwasserleitung (RL 19) dargestellt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 war bisher mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.
Diese Beschränkung hat in Verbindung mit der festgesetzten Baugrenze im Baugebiet Nr. 6 schon bei der Planung der Erstbebauung mehrere Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich gemacht. Umgestaltungen und notwendige Erweiterungen ließen sich unter den gegebenen Voraussetzungen schwer oder gar nicht realisieren.
In seiner Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 vom 14.10.2016 regt das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock daher an, die städtebaulichen Rahmenbedingungen des gesamten Baugebietes erneut zu prüfen.

Die von der Gemeinde vorerst nur für ein einzelnes Grundstück geplante Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird für den gesamten Plangeltungsbereich festgesetzt, die textliche Festetzung Nr. 2 entfällt. Damit kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Die maximal zulässige GRZ beträgt somit 0,45. Die städtebauliche Ordnung bleibt erhalten und die von der Gemeinde gewollte lockere Bebauung des Baugebietes auch weiterhin gewahrt.

5. Grünordnung

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock weist in ihrer Stellungnahme vom 21.04.2017 darauf hin, dass die Flurstücke 31/30, 29/21 sowie 29/20 unmittelbar an ein gesetzlich geschütztes Biotop (permanentes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation - DBR05146) grenzen. Insbesondere entlang der Flurstücksgrenze befinden sich Gehölze.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist das Biotop nicht dargestellt, weil die Kartierung vermutlich erst zeitgleich mit dem Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 2 erfolgte. Das Biotop wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 nachrichtlich übernommen.

Auf der privaten Grünfläche befinden sich entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 29/19 und 29/20 geschützte Bäume und Gehölze. In ihrer Stellungnahme vom 21.04.2017 teilt die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock dazu mit:

„Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für*

1. *Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen*
2. *Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie*
3. *Pappeln im Innenbereich*
4. *Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechtes*
5. *Wald im Sinne des Forstrechtes*
6. *Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.*

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder eheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten, § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V“.

* Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg -Vorpommern

Die Bäume in diesem Bereich sind in Teil A der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2 der PlanzV90 versehen. Damit werden entsprechend § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Da diese Bäume in einem Zeitraum von mehr als 20 Jahren auf dem für die Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung (Regenwasserleitung RL 19) freizuhaltenden Schutzstreifen aufgewachsen sind, sind sie im Falle notwendiger Unterhaltungsmaßnahmen durch den Eigentümer der betreffenden Grundstücke zu beseitigen und Ersatzpflanzungen zu leisten.
Eine Rodung von Großbäumen ist genehmigungs- und ausgleichspflichtig. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. 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 Baumschutzkompensationserlasses berechnet.

Bei einem Termin vor Ort am 07.12.2017 unter Teilnahme von Vertretern der Gemeinde, des Amts Warnow-West, des WBV „Untere Warnow - Küste“ und der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Situation im Bereich der Flurstücksgrenze zwischen dem Flurstück 31/29 und dem Spielplatz begutachtet.

Die Gehölzstruktur auf der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) ergibt sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 25 des rechtskräftigen Bebauungsplans (Pflanzgebot auf 25% der Fläche). Geschützte Bäume sind in dem betreffenden Bereich nicht vorhanden. Im Fall von notwendigen Arbeiten an der Regenwasserleitung (RL 19) sind u.U. zu dicht gepflanzte Gehölze zu beseitigen und an anderer Stelle neu zu pflanzen.

6. Gewässerschutz

Nördlich des Baugebietes Nr. 6 befindet sich ein Gewässer II. Ordnung „RL 19“. Es handelt sich hier um eine Regensammelleitung (Durchmesser DN 600), die der Ableitung des Niederschlagwassers im Einzugsgebiet des gesamten nordwestlichen Bereiches der Gemeinde Elmenhorst dient. Diese Regenwasserleitung ist in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 2 aus dem Jahr 1998 im Bereich des Baugebietes Nr. 6 als teilweise „künftig entfallend“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr der Planung der Gemeinde und wird daher korrigiert. Da sich aus dem im Weiteren beschriebenen Erfordernis von Abstandsflächen Konsequenzen für die Bebauung aller an

das Gewässer angrenzenden Grundstücke ergeben, wurde der Trassenverlauf des Gewässers im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen Nr. 15.5 der PlanzV90 dargestellt (Symbol für mit Leitungsrecht zu belastende Flächen).

In seiner erneuten Stellungnahme teilte der Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere-Warnow-Küste“ am 03.08.2017 mit, dass für dessen Instandhaltung und Pflege auf beiden Seiten des Gewässers ein jeweils mindestens 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Weiter heißt es darin:

> *„Zu den oberirdischen Gewässern gehören auch unterirdische Strecken und geschlossene Gerinne. Das Gewässer ist im angefragten Bereich verrohrt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG - in der gültigen Fassung) ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungskante ab der Böschungskante. Der Gewässerrandstreifen ist 5 m breit. Ein Gewässerrandstreifen muss auch an verrohrten Gewässern freigehalten werden. Bei einer Rohrleitung ist kein Mittelwasserstand erkennbar. Böschungskanten existieren hier ebenfalls nicht. In Abhängigkeit von der Tiefe der Rohrleitung sollte hier deshalb von einem mindestens 5 m breiten Streifen beidseits des Rohrscheitels ausgegangen werden.*
> *Der Gewässerrandstreifen ist für Instandhaltungsarbeiten und den Neubau des verrohrten Gewässers freizuhalten.*
> *Dieser Gewässerrandstreifen darf nicht überbaut werden, d.h., es dürfen keine Gebäude, Schuppen, Carports, Terrassen usw. aber auch keine starkwüchsigen Gehölze, die nicht umgepflanzt werden können, auf dieser Trasse stehen.*
>
> *Wenn verrohrte Gewässer trotzdem überbaut werden, ist gemäß § 65 des Landeswassergesetzes MV (LWaG) der Eigentümer der Anlage über dem Gewässer verpflichtet, dem Unterhaltungspflichtigen die dadurch entstehenden Mehrkosten zu ersetzen.*
> *Das heißt, wenn Reparaturarbeiten o.ä. an der Rohrleitung durchgeführt werden müssen, der Eigentümer die Kosten für den Rückbau und den eventuellen Neubau dieser Anlage tragen muss, da er das Gewässer praktisch überbaut hat. Außerdem hat der Eigentümer eventuelle Mehrkosten, die durch Behinderung beim Bau entstehen, zu tragen.“*

Die Baugrenze im Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde so verschoben, dass der Mindestabstand von 5 m von der Regenwasserleitung zur geplanten bzw. vorhandenen Bebauung gewahrt ist.

Die Überlegung der Gemeinde, die Baugrenze auch für die Nachbargrundstücke (Flurstücke 29/19, 29/20, 29/21 und 31/30) an die Flurstücksgrenze zu verschieben, wurde verworfen. Die dort vorhandene Bebauung (Schuppen, Carports usw.) liegt innerhalb des frei zu haltenden Gewässerrandstreifens und ist gemäß der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplans Nr. 2 nicht zulässig. Die entsprechende Festsetzung Nr. 3 der Ursprungsplanung lautet:

„Nebenanlagen und Garagen sind nur im Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Die im Gewässerrandstreifen vorhandene Bebauung ist im Falle notwendiger Unterhaltungsmaßnahmen an der Rohrleitung von den Eigentümern zu beseitigen.

Nördlich des verrohrten Gewässers befindet sich angrenzend an das geschützte Biotop eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Spielplatz*. Laut Auskunft des Amtes Warnow West vom 20.02.2018 wird die Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen die im Schutzstreifen des Gewässers befindlichen Spielgeräte im Bedarfsfall auf eigene Kosten beseitigen und nach Abschluss der Arbeiten an der Regenwasserleitung wieder herstellen.

7. Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dieses Verfahren konnte angewendet werden, weil durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Im Plangeltungsbereich bleibt die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ erhalten.
Es wurden keine Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es sind keine negativen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.
Im vereinfachten Verfahren wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit zur Stellungnahme während der Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Während der Auslegungszeit hatten die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme. Die erste Auslegung erfolgte vom 22.12.2016 bis zum 23.01.2017.

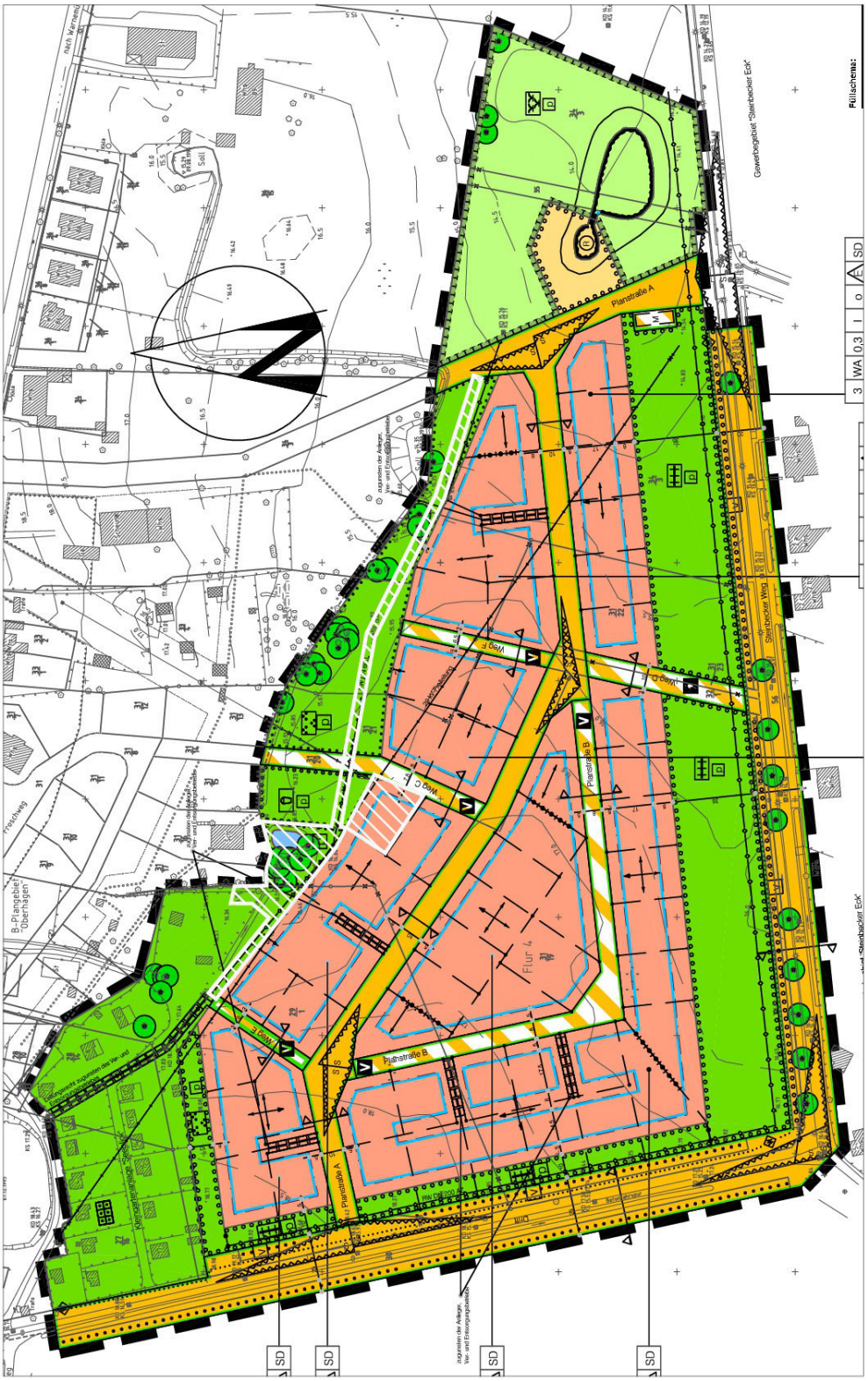
Im Zuge des 2016 begonnenen Planänderungsverfahrens stellte sich heraus, dass auf mehreren Grundstücken des Baugebietes 6 Änderungs- bzw. Anpassungsbedarf besteht. Auf Grund der Anregungen des Landkreises Rostock wurde der Entwurf überarbeitet und vom 30.03.2017 bis zum 02.05.2017 erneut ausgelegt. Um der bisherigen baulichen Entwicklung im Plangeltungsbereich Rechnung zu tragen, umfasste der Planänderungsbereich zwischenzeitlich das gesamte Baugebiet Nr. 6.
Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes führten zu einer Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Dieser hat erneut in der Zeit vom 21.07.2017 bis zum 21.08.2017 öffentlich ausgelegen.
Auf Grund der Berücksichtigung von Belangen des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere-Warnow-Küste“ gemäß der Stellungnahme vom 03.08.2017 ist die Verschiebung der Baugrenze im gesamten Baugebiet Nr. 6 nach Norden nicht möglich.
Die erneut geänderte Entwurfsfassung, die die Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere-Warnow-Küste“ berücksichtigt, hat vom 04.05.2018 bis zum 04.06.2018 ausgelegen.

	Verfahrensschritte	**Datum/Zeitraum**
1	Planänderungsbeschluss	30.06.2016
2	Bearbeitung des Entwurfes zur 1. Änderung B 2	07 - 2016
3	Erörterung des Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im Bauausschuss	22.09.2016
4	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung	13.10.2016
5	Beteiligung der Öffentlichkeit während der Auslegungszeit	22.12.2016 – 23.01.2017
6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11/2016 – 01/2017
7	Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken aus Stellungnahmen	01/2017
8	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit während der Auslegungszeit	30.03. - 02.05.2017

9	erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03 - 04 /2017
10	erneute Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken aus Stellungnahmen	05/2017 - 07/2017
11	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit während der Auslegungszeit	21.07. - 21.08.2017
12	erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07 - 08 /2017
13	erneute Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken aus Stellungnahmen	08/2017 - 03/2018
14	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit während der Auslegungszeit	04.05. - 04.06.2018
15	Erörterung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses im Bauausschuss	
16	Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung	
17	Mitteilung der Abwägungsergebnisse	
18	Ausfertigung der Satzung über die 1. Änd. B 2	
	Vervollständigung der Verfahrensakte	

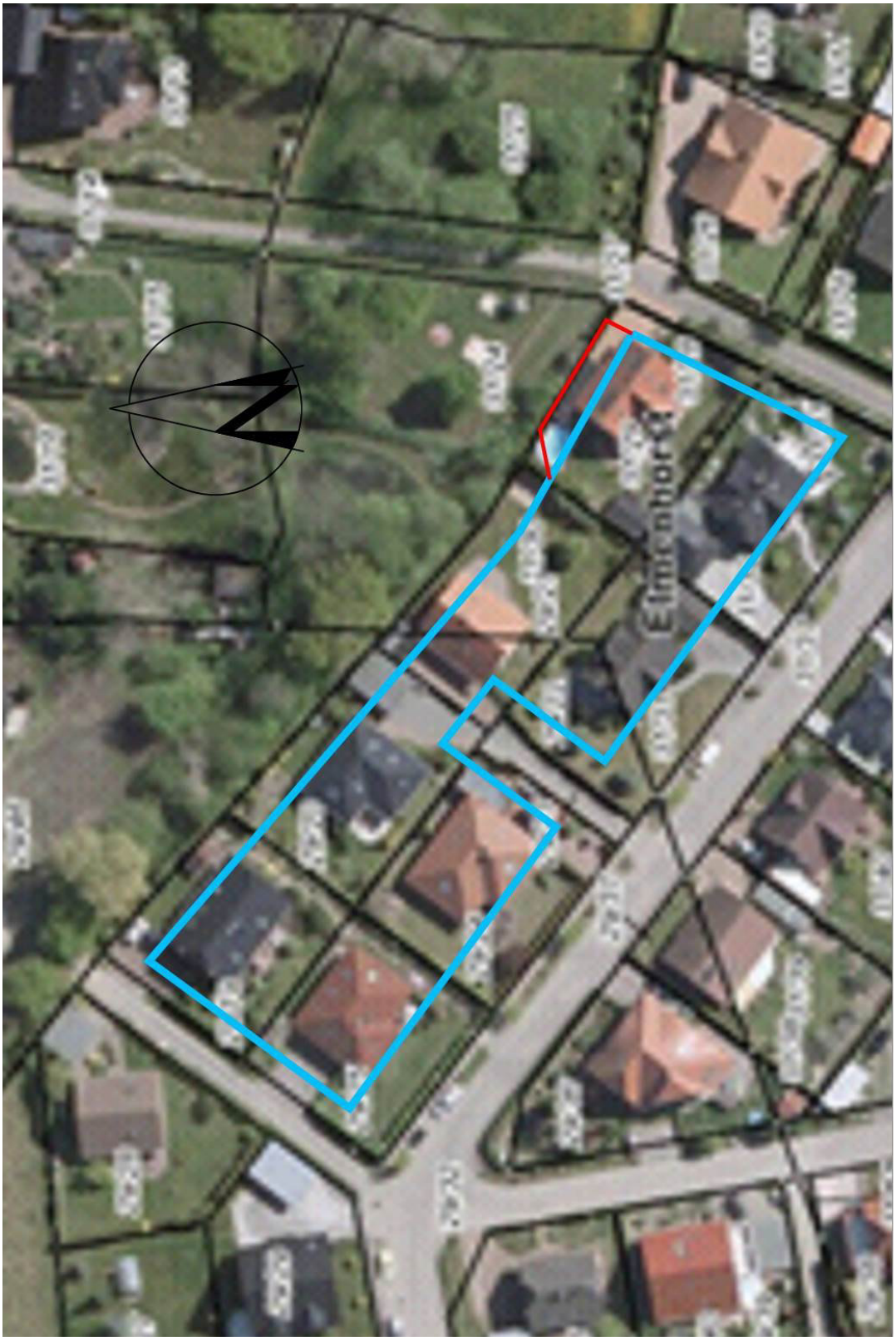
ANLAGE 1

Planzeichnung des B-Plan Nr. 2 in der rechtskräftigen Fassung vom 28.04.1998, Ausschnitt (ohne Maßstab) mit eingetragenem Änderungsbereich (weiß gekennzeichnet)



ANLAGE 2

Satellitenbild (ohne Maßstab.) mit eingetragenen Baugrenzen des Baugebietes Nr. 6
(blau: Bestand, rot: geplante Verschiebung)



Luftbild, Quelle: Gaja MV

ANLAGE 3

Luftbild (ohne Maßstab) mit eingetragener Lage des Gewässers II. Ordnung und dessen notwendiger Abstandsflächen