

2

*[Handwritten mark]*

**von:** FB Bauverwaltung, SB Straßenverwaltung, Frau Puchtinger

**an:** Bauausschuss der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
FBL Bauverwaltung

*Memo 25.1.19*

*84 am 21.1.19*

*[Handwritten mark]*

**→ Straßenrechtliche Prüfung der Widmung einer Teilfläche aus dem Flurstück 34/53 der Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst**

Die Ganterstrat wurde bereits im Jahr 2005 gewidmet. Diese Widmung umfasst ausdrücklich nicht den vorhandenen Zufahrtsbereich, rückwärtig der Hauptstraße 84 a-d gelegen. Zufahrtsbereiche werden in der Regel nie von einer Widmung und öffentlichen Indienststellung umfasst. Sie unterliegen dem Gemeingebrauch und der Nutzung des jeweiligen Anliegers/der jeweiligen Anlieger.

In der Örtlichkeit ist dieser ca. 2,50 m breite Zufahrtsbereich, welcher auf den ersten Metern mittels Pflaster befestigt, danach unbefestigt ist, derzeit eine Sackgasse ohne Anlieger (Bild 1). Im hinteren Bereich grenzen Privatgrundstücke an.

Abschließend ist also festzustellen, dass es sich um eine private Zufahrt der Gemeinde in deren Eigentum handelt. Da es eine Zufahrt ist, liegt erkennbar derzeit auch derzeit keine Verkehrsfunktion im Verkehrsnetz der Gemeinde vor.

Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 Oberhagen und der damit geplanten Bebauung des dort befindlichen Grundstücks soll nun, nach Vorstellung des Investors, die Erschließung dieses Bereiches und spätere Zufahrt zum Hausgelände über diesen Zufahrtsbereich geführt werden.

Aus dem Bebauungsplan ging das bisher nicht hervor, denn auch hier wurde die Planstraße G als Zufahrtsbereich (Anlage 2) benannt und sämtliche Erschließung (Ver- und Entsorgung) über die Ganterstrat dargestellt (Begründung zum B-Plan).

Die beiden Planstraßen G sind im B-Plan als Verkehrsflächen mit 6,00 m Ausbauquerschnitt empfohlen. Am Rande ist derzeit auch fraglich, wer diesen Ausbau künftig realisieren wird.

Der südliche Planstraßenbereich ist derzeit in der Örtlichkeit eine nicht als Verkehrsfläche zu erkennende Grünfläche (Bild 2)).

Eine Widmung des derzeitigen Zufahrtsbereiches wird von hier, aus straßenrechtlichen Aspekten, nicht empfohlen.

Die Widmung ist die Verfügung des Straßenbulasträgers, durch die eine Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält. Grundsätzlich verwirklicht die Gemeinde hiermit dann auch nur eigene Planungsziele.

Durch die Widmung werden die öffentliche Indienststellung und die Verkehrssicherungspflicht verbindlich im Umfang der Widmung festgelegt. Weiterhin sollte eine öffentliche Straße lt. Straßen- und Wegegesetz M-V stets eine Funktion im

Verkehrsnetz der Gemeinde zu Gunsten der Allgemeinheit haben. Alles das muss beim aktuell geprüften Fall hierfür verneint werden.

Aus straßenbaulicher Sicht ist des Weiteren anzumerken, dass der derzeitige Zufahrtbereich für Erschließungszwecke in der vorgesehenen Größenordnung nicht ausgelegt ist. Das Pflaster ist dort in Reihe verlegt und würde der Befahrung mit großen Tonnagen nicht standhalten.

Sollte die Gemeinde tatsächlich eine Widmung in Erwägung ziehen, so muss die Straßenklasse und eine Widmungsbeschränkung (z. B. auf 10 t) eindeutig definiert werden. Eine Tonnagebeschränkung würde aber mit Sicherheit der Erschließung gegenlaufen und könnte dann nur über eine (gebührenpflichtige) Sondernutzung gelöst werden. Auch dabei müsste der Bauherr geeignete Maßnahmen zum Schutz der Straße treffen.

Eine Erschließung und Zufahrt über die Ganterstrat wäre prinzipiell mit entsprechender Bauerlaubnis möglich.

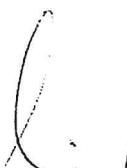
Vorstellbar wäre auch, so die Gemeinde einer künftigen Nutzung ihrer privaten Zufahrt in Erwägung zieht, eine Nutzung durch Dritte mittels Eintragung entsprechender Rechte.

Ich bitte um Beratung und Empfehlung der weiteren Verfahrensweise.

Bitte um:

- ggf. Rücksprache
- Antwort
- Stellungnahme
- Kenntnisnahme
- Rückgabe

25.01.2019

 (ggf.) Antwort

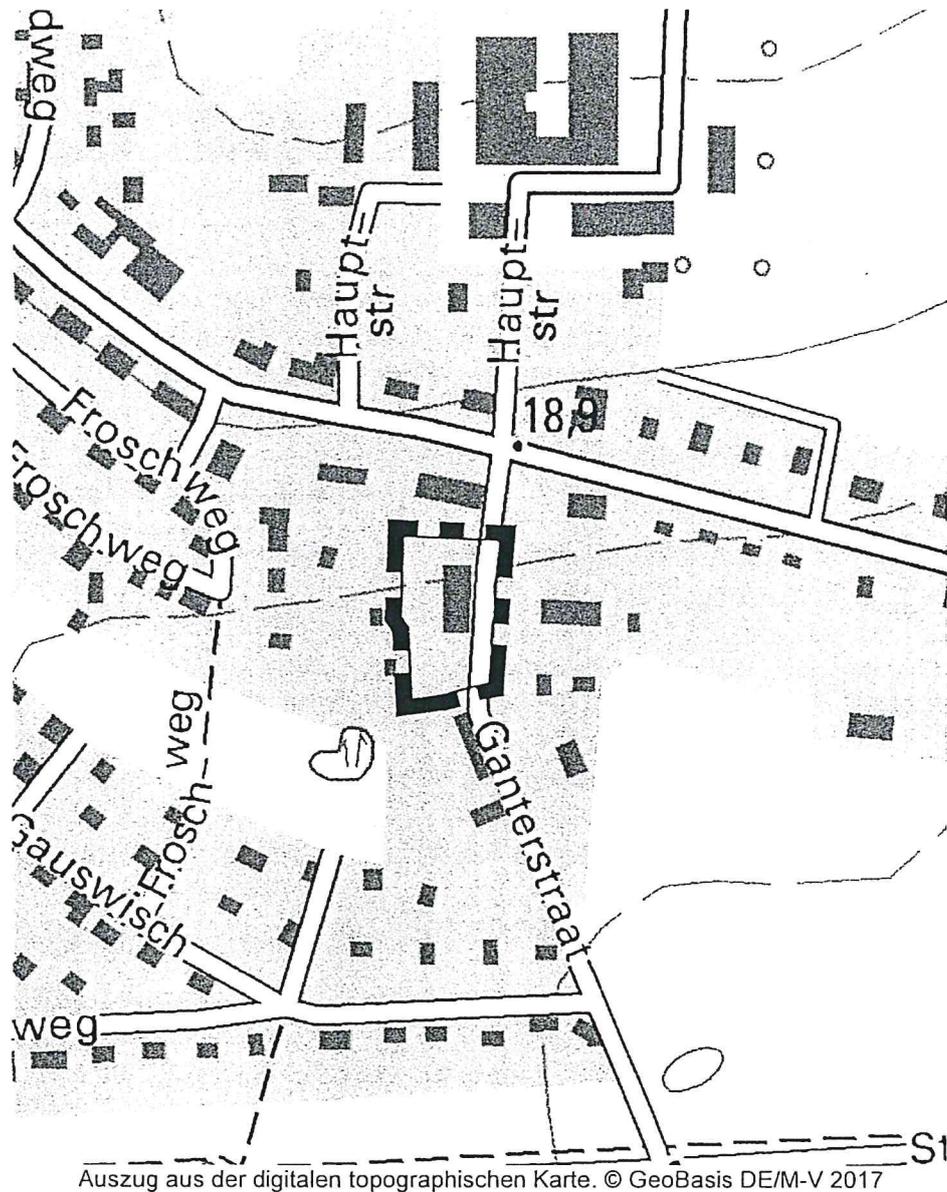
---

Bild 1.



Bild 2.





## **SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN**

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10  
"Oberhagen"

für den östlichen Teilbereich des Baufeldes 11 der Ursprungsplanung angrenzend an  
die Planstraße F ("Ganterstrat"), umfassend die Flurstücke 34/37 und  
34/53 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst

**Begründung**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

27.09.2018

des SUR und deshalb eine Neuberechnung der zulässigen Wohneinheiten erfolgt ist. Für die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen ergeben sich dadurch im Zeitraum 2017 bis 2025 ca. 66 neue Wohneinheiten, die als Grundbedarf entwickelt werden können.

## 4. Planungskonzept

### Ausgangssituation:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den östlichen Teilbereich des Baufeldes 11 der Ursprungsplanung auf dem Flurstück 34/37 sowie die angrenzenden Straßenflächen auf dem Flurstück 34/53 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst. Das Baugrundstück liegt an der Planstraße F, heute Ganterstrat. Das Plangebiet umfasst etwa 4 200 m<sup>2</sup>, davon sind 2 700 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen.

Auf dem Grundstück befand sich bis vor Kurzem ein großes Wohn- und Scheunengebäude. Ein Erhalt des Gebäudes war wirtschaftlich nicht mehr vertretbar und wurde daher vom neuen Grundstückseigentümer nicht vorgesehen. Die Planstraße G der Ursprungsplanung wurde bisher nicht realisiert, lediglich eine Zufahrt für das Grundstück ist nördlich des Flurstücks 34/37, Flur 4, Gemarkung Elmenhorst entstanden. *= 1600 m<sup>2</sup>*



Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan Nr. 10, © GeoBasis DE/M-V 2017

### Planungsziel:

Das Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 besteht darin, das Flurstück 34/37 der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst planungsrechtlich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzubereiten. Dazu soll die bisherige Baugrenze nach Westen erweitert werden, um die bauliche Nutzbarkeit des großen Grundstücks zu verbessern und so Einzelgrundstücke zu ermöglichen.

## 5. Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L12, welche tags und nachts erhöhte Lärmwerte erreicht. Die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen an der Landesstraße liegen bei:

$L_{m,E}$  / tags: 60,8 dB(A);  $L_{m,E}$  / nachts: 51,0 dB(A).

Für Allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte allerdings für Straßenlärm bei:

Tags: 55 dB(A); nachts: 45 dB(A).

Aus diesem Grund wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits Lärmpegelbereiche (LpB) für anstehende Schutzmaßnahmen festgelegt. Dies betrifft den nördlichen Bereich des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Dieser liegt innerhalb folgender Lärmpegelbereiche:

- von 20 m bis 48 m: LpB III
- von 49 m bis 70 m: LpB II.

Die Baugrenze im Baufeld 11 liegt etwa 49 m von der Mitte der Straße entfernt, so dass für die künftige Bebauung nur der Lärmpegelbereich II relevant ist. Aufgrund der heutigen technischen Ausstattung von Wohngebäuden sind keine unzulässigen Lärmwerte zu erwarten. Die notwendigen Schutzmaßnahmen können jedoch der Spalte 2 Tabelle 8 DIN 4109 entnommen werden. Die Umgrenzung für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird analog zur 1. Änderung in der Planzeichnung übernommen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Das Baufeld 11 der Ursprungsplanung ist mittlerweile vollständig über die Ganterstrat erschlossen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.

## 7. Umweltbelange

Im Plangebiet befinden sich einige Bäume im Hausgarten, darunter eine Kastanie, eine Esche sowie mehrere Nadelbäume. Einige in der Ursprungsplanung festgesetzte Bäume stehen nicht mehr und werden deshalb nicht in der Planzeichnung übernommen. Die Kastanie im Süden des Plangebietes soll erhalten werden. Die Esche im Zentrum des Grundstücks soll gefällt werden, weil sie bereits Sturmschäden aufweist. Da die Esche gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützt ist, wird ein Fällantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Die Festsetzung der Ursprungsplanung, dass je Baugrundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist, wird auch in der 2. Änderung

zeichnen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche III und II

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zeichen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Maßstab in m

künftig fortfallend

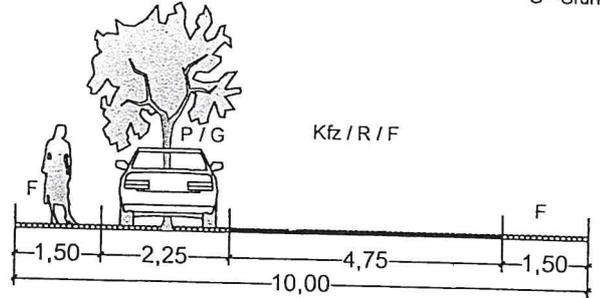
zum künftig fortfallend

Straßenquerschnitt

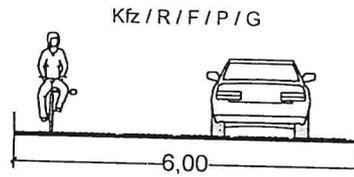
**Empfohlene Straßenquerschnitte**  
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge  
R= Radfahrzeuge  
F= Fußgänger  
P= Parken  
G= Grün

Planstraße F



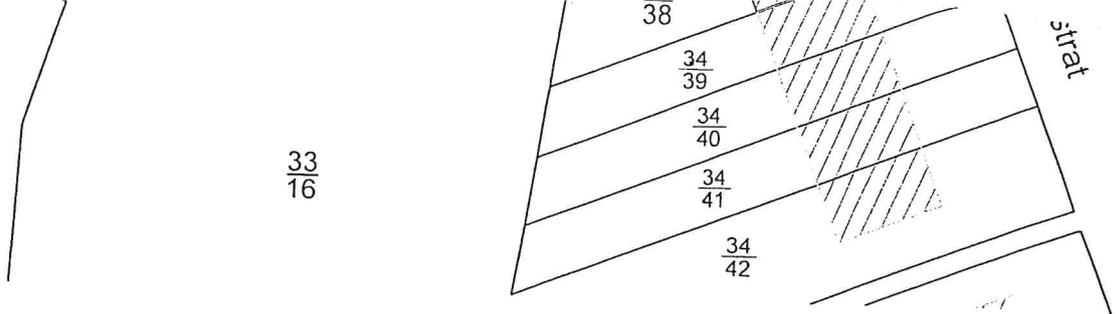
Planstraße G



Auszug vom Vermessungsbüro A. Golnik, Stand: September 2017, amtliche Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung DE/M-V 2017; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 einschl. der 1. Erhebungen

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
Martin Hufmann  
Dipl. Geogr.  
Lars Fricke  
Alter Holzhofen 17b  
23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

ahrzeu  
irer  
iger



# Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

SD, KWD zulässige Dachformen : Sattel- und Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

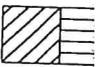
Sonstige



LPB  
LPB



## 2. Dar



34  
37

5,0



P  
C  
2  
M

Einzelhäu-  
auGB)  
r die 2. Anz  
htigüngen  
rung. Alle  
nzt die en  
assung de

Text (Teil)  
t in der Ge  
es Nr. 10  
agen vom  
I S. 3634)  
h (BauGB)

Um eine t  
ng Elmenhr  
ngrenzenz  
den östlich

age

1G