Luftbild Quelle: GAIA MV

GEMEINDE
ELMENHORST/ LICHTENHAGEN

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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1

Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst

die Mischgebiete Nr. 2 und 5 sowie die Grünfläche Nr.1 und eine Verkehrsfläche betreffend

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

- Begründung -

Satzungsbeschluss am: 27.09.2018

in Kraft seit: 28.12.2018

Elmenhorst/Lichtenhagen, 27.11.2018

GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN 2 LANDKREIS ROSTOCK

Siegel

Horst Harbrecht
Bürgermeister

Inhalt

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 :

		Seite
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
3.	Geltungsbereich und Bestand	4
4.	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.	Flächenermittlung	7
6.	Verfahrensablauf	8

Anlagen:

1. Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der rechtskräftigen Fassung vom 30.10.2014 (ohne Maßstab)
2. Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der rechtskräftigen Fassung vom 30.10.2014, Ausschnitt (ohne Maßstab) mit eingetragenem Änderungsbereich

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung der 1. Änderung, ist seit dem 30.10.2014 in Kraft und gilt fort.
Mit dem Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wirksam.

1. Ziele und Zweck der Änderungen

Anlass der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde, die verkehrliche Erschließung des entstandenen altersgerechten Wohnungsbaus zu verbessern, sowie der Plan eines Gewerbetreibenden, seine Verkaufseinrichtung über die bestehenden Baugrenzen hinaus zu erweitern.

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 13.10.2016 eingeleitet. In der Erweiterung des Planaufstellungsbeschlusses vom 15.12.2016 strebt die Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 folgende Planungsziele an:

a) Änderung der Baugrenzen im Baugebiet Nr. 5
b) Verlegung der Grundstückszufahrt des Flurstückes 261
c) Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die eine Verbindung von der Umfahrung des Wohnblocks in der Hauptstraße zur Gewerbeallee schafft

Anmerkungen zur Kartengrundlage

Die Kartengrundlage zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist identisch mit der Kartengrundlage der in Kraft gesetzten Neufassung des Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aus dem Jahr 2013. Eine Kartengrundlage, die auch die seitdem entstandenen Veränderungen der baulichen Anlagen enthält und die topografischen Elemente zeigt, steht nicht zur Verfügung.
So fehlen in der Karte des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 folgende Darstellungen:

- Anbau der Verkaufseinrichtung auf Flurstück 261
- Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 45/19
- Garagen und Nebenanlagen im Baugebiet Nr. 5
- Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

rechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans sind:

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

Verordnungen zum BauGB:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Planänderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,7 ha mit insgesamt 15 Flurstücken: 44/2, 45/10, 45/15-16, 45/19-20, 45/23-26, 261-263, 266 und 268/1-2, Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst.
Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen in der Fassung der 1. Änderung und betrifft das Baugebiet 5 (MI), Teile des Baugebiets 2 (MI) und die Grünfläche Nr. 1.
Der Änderungsbereich grenzt

- im Norden teilweise an die Hauptstraße und an Baugebiet 1 (MI)
- im Osten an Grün- und Versorgungsfläche
- im Süden an die Gewerbeallee, Baugebiet 3 (MI) und Versorgungsfläche
- im Westen an den Feldweg.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

- **Änderungsziel a: Änderung der Baugrenzen im Baugebiet Nr. 5**
- **Änderungsziel b: Verlegung der Grundstückszufahrt des Flurstückes 261**

Auf dem Flurstück 261 befindet sich ein Fahrradhandel mit angeschlossener Reparaturwerkstatt. Der Eigentümer beabsichtigt die Erweiterung seines Geschäftsgebäudes durch einen Ladenanbau in westlicher Richtung, identisch zum bereits vorhandenen Anbau auf der östlichen Seite des Gebäudes sowie zusätzlich die Schaffung weiterer Lagerflächen. Die Erweiterung des Geschäftsgebäudes ist notwendig, um der Nachfrage nach einem immer umfangreicher werdenden Sortiment und Leistungsangebot gerecht werden zu können und dient somit der Sicherung der Existenz des Einzelhandelsbetriebes.
Der geplante Anbau liegt zum Teil außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Um das Grundstück optimal zu nutzen und den geplanten Anbau gestalterisch und funktional sinnvoll mit dem bestehenden Gebäude zu verbinden, soll der Anbau auf einem Teil des vorhandenen Kundenparkplatzes errichtet werden. Deshalb müssen der Parkplatz und dessen Zufahrt verlegt werden. Die Zufahrt wird künftig voraussichtlich von der Hauptstraße aus erfolgen. Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock weist in seiner Stellungnahme vom 01.11.2017 darauf hin, dass die Landesstraße L12 insbesondere in den Sommermonaten stark frequentiert ist. Wenn die künftige Zufahrt an der Hauptstraße eingerichtet wird, sind die künftigen Stellplätze so anzuordnen, dass keine Rückwärtsausfahrt auf die L12 erfolgt und die Sichtbeziehungen bei Ausfahrt durch die Neuordnung auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt werden.
Das Straßenbauamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 06.06.2018 darauf hin, dass der Straßenbauverwaltung die Planungsunterlagen für den Bau der Zufahrt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen sind. Die erforderlichen Sichtfelder für das Einbiegen in die L 12 sind in der Planung nachzuweisen.

Mit der Realisierung des geplanten Anbaus vergrößert sich die Verkaufsfläche von derzeit ca. 92 m^2 auf dann ca. 175 m^2 zuzüglich ca. 55 m^2 Lagerfläche. Damit einhergehend erhöht sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen vom 28.09.2006 von derzeit 4 auf voraussichtlich 7. Der Stellplatznachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
Die zur Verfügung stehende Fläche auf dem Grundstück ist begrenzt und die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 regelt, dass maximal 60 % der Grundstücksfläche überbaut, bzw. versiegelt werden dürfen. Gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der GRZ um maximal 50 % zulässig, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8. Um dieser Anforderung gerecht zu werden, sind die neu zu schaffenden Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen und die Versiegelung auf die Fahrgassen zu beschränken. Die versickerungsfähig hergestellten Flächen bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt. Eine spezielle Bauweise wird nicht vorgeschrieben. Möglich sind daher Sickerpflaster, Fugenpflaster oder auch Rasengitter. Es ist eine

Mindestspeicherkapazität von 20 l/m^2 bzw. ein offener Fugenanteil von mind. 30% zu gewährleisten, um die Wasserzufuhr und den Luftaustausch des Bodens zu verbessern (textliche Festsetzung Nr. 1.9)
Im gesamten Baugebiet Nr. 5 sind die Baugrenzen neu festgesetzt. Auf dem Flurstück 261 wird die Baugrenze im Norden und Westen so verschoben, dass sie parallel zur Verkehrsfläche in einem Abstand von 5 m verläuft. Entlang der Straße Feldweg beträgt der Abstand der Baugrenze südlich des Flurstücks 261 jetzt 7 m an Stelle der zuvor festgesetzten 10 m. Mit dieser Festsetzung wird vor allem der vorhandenen Bebauung entsprochen. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und paralleler Baugrenze sind Nebenanlagen und Garagen auch weiterhin nicht zulässig.
Der Landkreis Rostock weist in seiner Stellungnahme vom 25.10.2017 darauf hin, dass mit der Verschiebung der Baugrenze um 3 m in Richtung Westen eine schutzbedürftige Fläche städtebaulich dichter an eine Lärmquelle heranrückt und damit zur Verschärfung des Spannungsfeldes führt. Die Gemeinde hat sich mit dem Belang des Schallschutzes beschäftigt und festgestellt, dass die Verschiebung der westlichen Baugrenze in Baugebiet 5 (MI), die im Wesentlichen dem Bestand angepasst wird, nicht zu Konflikten hinsichtlich des Lärmschutzes führen wird. Alle Grundstücke sind bereits mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ist ausgeschöpft. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verschiebung der Baugrenze zur Erweiterung der vorhandenen Bebauung führt. Damit kann ausgeschlossen werden, dass schutzbedürftige Nutzungen bis an die Baugrenzen heranrücken werden.

- **Änderungsziel c: Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die eine Verbindung von der Umfahrung des Wohnblocks in der Hauptstraße zur Gewerbeallee schafft**

Das Baugebiet 2 (MI) grenzt an die Hauptstraße unmittelbar im Kreuzungsbereich mit der Landesstraße L10. Beide Straßen und die Kreuzung sind stark frequentiert. Für die Verkehrserschließung der neu errichteten altersgerechten Wohnungen und die im Bau befindliche Pflegeeinrichtung wurde die Umfahrung des vorhandenen Wohnblocks in der Hauptstraße neu errichtet (Verkehrsfläche Nr. 1) und öffentlich gewidmet. Die Umfahrung wird als Einbahnstraße genutzt. Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens in der Hauptstraße sind abbiegende Fahrzeuge unweit des Kreuzungsbereichs problematisch. Die Gemeinde plant mit der Anbindung der Umfahrung in Richtung Süden an die Gewerbeallee eine Entlastung des Kreuzungsbereichs. Die dafür vorgesehene Fläche liegt auf der Baugebietsfläche 2 (MI) und der jetzigen Grünfläche Nr. 1 - *Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Spielanlagen*- und ist bereits ein Fahrweg, der von den Anwohnern des Feldweges (ohne rechtliche Grundlage) und den Pächtern der noch vorhandenen Kleingärten genutzt wird. Die neue Verkehrsfläche Nr. 2 ermöglicht die Erschließung des Baugebietes 2 auch von Süden, was hinsichtlich der noch möglichen Bebauung dort erforderlich ist. Das Baugebiet 2 (MI) verkleinert sich durch die Festsetzung von Verkehrs- und Grünfläche um 2.450 m^2. Die Fläche des ehemaligen Baugebiets 2 (MI), die südlich der neuen Verkehrsfläche liegen würde, bietet nicht genug Raum für eine überbaubare Fläche und wird der Grünfläche Nr. 1 zugeordnet.

Die Anbindung an die Hauptstraße befindet sich in der Nähe des Knotenpunktes der Landesstraße L12 und der Kreisstraße DBR 10. Gegenüber der geplanten Anbindung mündet der Schulweg in die Hauptstraße. Diese Anbindung ist mit einer Lichtzeichenanlage gesichert, um den Kundenverkehr des Discounters NETTO zu steuern. Die Landesstraße L12 ist insbesondere in den Sommermonaten stark frequentiert.
Das Amt für Straßenbau und Verkehr im Landkreis Rostock stimmt der geplanten verkehrlichen Verbindung zwischen Gewerbeallee und Hauptstraße nur unter der Bedingung zu, dass die Anbindung an die Hauptstraße mit einer Lichtzeichenanlage ausgestattet wird (Stellungnahme vom 01.11.2017). Die Gemeinde beabsichtigt die technische Umsetzbarkeit von Fachleuten prüfen und planen zu lassen.

Aus der Stellungnahme des Straßenbauamts Stralsund vom 06.06.2018 geht hervor, dass die Prüfung der technischen Umsetzbarkeit und die Planung für den Umbau zu einem signalisierten Knotenpunkt bei der Straßenbauverwaltung einzureichen ist.

In seiner Stellungnahme vom 01.06.2018 gibt das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock die Anregung, dass im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen ist, ob die Anbindung der Wohnblockumfahrung an die Hauptstraße (L12) geschlossen und der Verkehr - auch von der neu errichteten Seniorenanlage- über die Planstraße A in Richtung Gewerbeallee geführt werden kann. Weiterhin ist die Entwurfsplanung der Planstraße A und der Stellplatzanlage der Unteren Straßenverkehrsbehörde zur Prüfung vorzulegen, um eine fachliche Stellungnahme einzuholen. Änderungen an der Beschilderungen sind ebenfalls bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Die Verkehrsfläche Nr. 2 ist mit einer Breite von 7,50 m so bemessen, dass eine Nutzung als schnelle Umfahrung der Kreuzung Hauptstraße/DBR10 nicht attraktiv ist. Mit entsprechender Beschilderung ist der Durchgangsverkehr zu unterbinden.

Zwischen der neuen Verkehrsfläche Nr. 2 und dem Baugebiet 5 (MI) wird eine öffentliche Grünfläche (Nr. 24) festgesetzt. Dort ist bereits ein Strauch- und Gehölzstreifen vorhanden, der nur von einigen rückwärtigen Zufahrten zu den Grundstücken von Baugebiet 5 (MI) unterbrochen wird. Die Zufahrten sind nicht legal, weil die betreffenden Flurstücke vom Feldweg erschlossen sind und ihnen kein Fahrrecht auf der bisher festgesetzten Grünfläche Nr. 1 bzw. der bislang nicht öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche im Süden eingeräumt war. Für die jeweiligen Eigentümer besteht kein Recht auf den Fortbestand der rückwärtigen Zufahrten. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

textl. FS 5.15:

Grundstückszufahrten sind in der Grünfläche Nr. 24 unzulässig.

Der Strauch- und Gehölzstreifen auf der Grünfläche Nr. 24 ist zu erhalten bzw. zu ergänzen. Vorhandene, nicht heimische Gehölze sollten gegen Gehölze entsprechend der Pflanzliste ausgetauscht werden.

textl. FS 5.14:

Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 24 ist eine geschlossene Bepflanzung aus Sträuchern anzulegen. Vorhandene heimische Gehölze sind einzubeziehen und zu erhalten. Je 2 m^2 Fläche ist mindestens ein 2x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzenarten: Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hundsrose, Salweide.

Die Grünfläche Nr. 24 reicht bis an die Gewerbeallee.
Die Verkehrsfläche von Planstraße A liegt auf dem jetzigen Fahrweg innerhalb der Grünfläche Nr. 1, die mit der Zweckbestimmung *Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Spielanlagen* bereits in der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung festgesetzt wurde. Der Fahrweg ist unbefestigt, aber hoch verdichtet. Die Verkehrsfläche von Planstraße A und die neu festgesetzte Grünfläche Nr. 24 gehen zu Lasten der Grünfläche Nr. 1. Auf Grund der Reduzierung von Baugebiet 2 (MI) wird die Grünfläche Nr. 1 aber trotzdem etwas größer.
Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu ermitteln, wie hoch das Ausgleichserfordernis für den Eingriff durch die versiegelte Straßenverkehrsfläche ist und wo der Ausgleich realisiert werden kann.

Die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Rostock weist in ihrer Stellungnahme vom 23.11.2017 auf vorhandene geschützte Bäume im Änderungsbereich und auf den Umgang damit hin. In die Planzeichnung wurde der Hinweis E aufgenommen:

E *Gemäß § 18 (1) NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von 1 Meter, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt die Summe der Stämmlinge in der vorgenannten Höhe. Die Untere Naturschutzbehörde kann*

Ausnahmen vom Verbot der Beeinträchtigung bzw. Zerstörung zulassen. Diese Ausnahmeentscheidungen sind mit einer Verpflichtung zum Ausgleich verbunden.
Der Ausgleich der Ersatzverpflichtung richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang bis zu 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume mit einem Stammumfang bis zu 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume mit einem Stammumfang über 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Vorhandene, schützenswerte Gehölze in Baugebiet 2 sind in der Hochbauplanung zu berücksichtigen, auch wenn diese in Teil A der Planzeichnung als solche nicht dargestellt sind. Sollte eine Beeinträchtigung bzw. die Zerstörung gesetzlich geschützter Gehölze sich nicht vermeiden lassen, sind Ausnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen, die einen entsprechenden Ausgleich erforderlich machen.

5. Flächenermittlung des Änderungsbereiches der 2. Änderung des B-Plans Nr. 1

Flächen		**bisher m²**	**2. Änderung m²**
Baugebiete	teilweise geändert: Baugebiet 2 (MI)	13.610	11.160
	Baugebiet 5 (MI)	12.720	12.720
Grünflächen	Grünfläche Nr. 1		
	Gemeinbedarfsfläche für Spiel- und	9.500	9.700
	Sportanlagen		1.200
	Grünfläche Nr. 24 (neu)		
Verkehrsflächen	Verkehrsfläche Nr. 1 (Umfahrung Wohnblock)	995	995
	Verkehrsfläche Nr. 2 (Planstraße A)		1.585
	Verkehrsfläche an der Gewerbeallee	535	
	(Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	175	175
Versorgungsflächen	Regenrückhalteanlage 1	1.110	1.110
Bereich der 2. Änderung		**38.645**	**38.645**

Plangeltungsbereich gesamt	**439.240**	**439.240**

Fläche der Baufenster

Mischgebiet Nr. 2,	bisher: ca. 10.020 m²	2. Änderung:	7.910 m²
Mischgebiet Nr. 5,	bisher: ca. 7.980 m²	2. Änderung:	8.995 m²

6. Verfahrensablauf

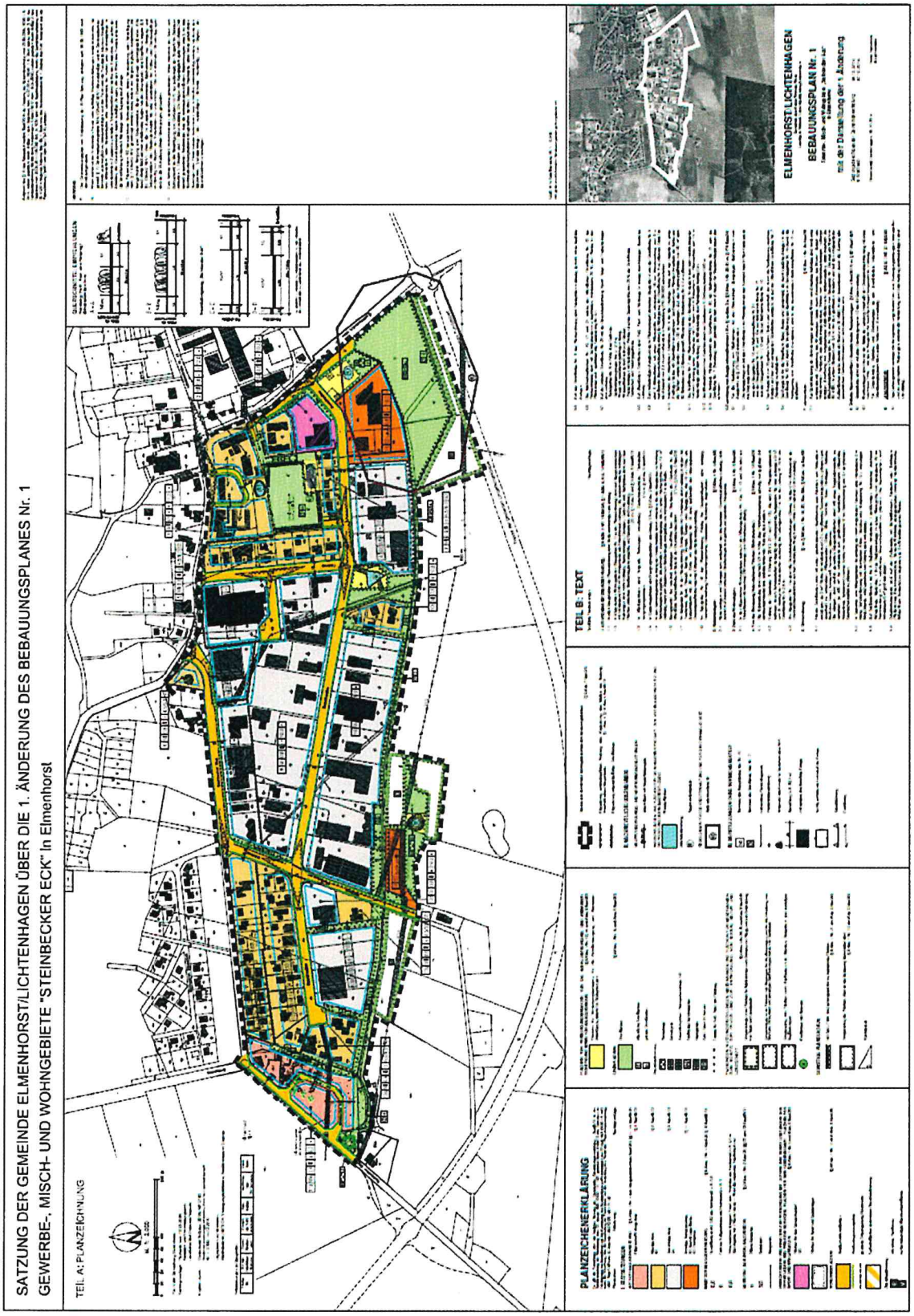
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dieses Verfahren kann angewendet werden, weil mit der Verschiebung von Baugrenzen und der Festsetzung der Verkehrsfläche Nr. 2 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Plangeltungsbereich bleibt die Nutzungsart „Mischgebiet“ erhalten.
Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Die Öffentlichkeit hat Gelegenheit zur Stellungnahme während der Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Während der Auslegungszeit haben die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen.

6.1 Verfahren zur Planaufstellung

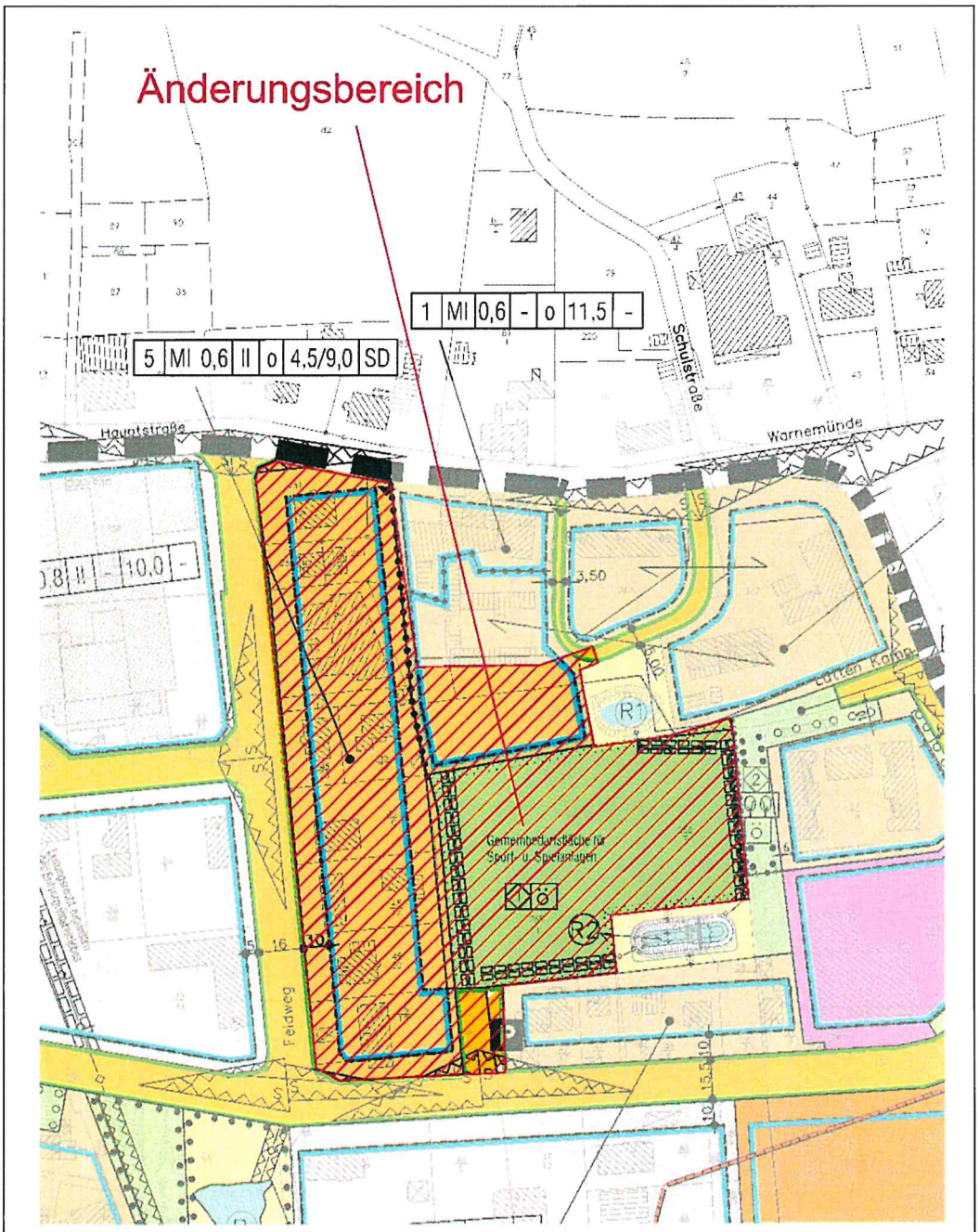
Die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen wurde am 21.05.2013 in Kraft gesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist seit dem 30.10.2014 in Kraft.

	Verfahrensschritte	**Datum/Zeitraum**
1	Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung	13.10.2016
2	Erweiterung des Planänderungsbeschlusses	15.12.2016
3	Vorentwurf zur 2. Änderung	06 / 2017
4	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10-11/2017
5	Bearbeitung des Entwurfes zur 2. Änderung	12/17-02/18
6	Erörterung des Entwurfs- und Auslegungsbeschluss im Bauausschuss	02/18
7	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung	05.04.2018
8	Beteiligung der Öffentlichkeit während der Auslegungszeit	11.05.-11.06.2018
9	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05/2018
10	Abwägung der Anregungen, Hinweise und Bedenken aus Stellungnahmen	07/2018
11	Erörterung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses im Bauausschuss	09/2018
12	Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Gemeindevertretersitzung	27.09.2018
13	Mitteilung der Abwägungsergebnisse	
14	Ausfertigung der Satzung über die 2. Änderung des B-Plans Nr. 1	
15	Vervollständigung der Verfahrensakte	

Anlage 1


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1
GEWERBE-, MISCH- UND WOHNGEBIETE "STEINBECKER ECK" in Elmenhorst
TEIL A: PLANZEICHNUNG
TEIL B: TEXT
PLANZEICHENERKLÄRUNG
ELMENHORST/LICHTENHAGEN
BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

Anlage 2



Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen - B Plan Nr. 1 in der rechtskräftigen Fassung vom 30.10.2014 - Ausschnitt