

GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

**Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern**

Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet *Strandweg* in Elmenhorst

**beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
ohne Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen**

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.11.2023

Elmenhorst/Lichtenhagen,

Uwe Barten
Bürgermeister

(Siegel)

INHALT

1.	Planungsanlass	3
1.2.	Geltungsbereich und Anlass der Planung	3
2.	Verfahren	5
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.2.	Verfahrensablauf	6
3.	Angaben zum Bestand	7
3.1.	Städtebauliche Ausgangssituation, Nutzung und Bebauung.....	7
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2.	Verkehrerschließung.....	9
4.3.	Abfallentsorgung.....	10
4.4.	Technische Infrastruktur	10
4.5.	Eingriffsermittlung.....	11
4.6.	Landschaftsschutzgebiet <i>Kühlung</i>	11
4.7.	Flächenzusammenstellung.....	12

1. Planungsanlass

1.2. Geltungsbereich und Anlass der Planung

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten von Elmenhorst. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch den Strandweg im Osten, die Hauptstraße und die Grundstücke Strandweg 22 und 23 im Süden und das Gelände der ehemaligen Tankstelle im Westen und Norden.

Anlass für den Aufstellungsbeschluss ist ein jahrelanger Konflikt um die Erschließung der Reihenhausgrundstücke. Die vorhandene Zuwegung zu den Reihenhäusern Strandweg 10-15 und 17-21 sowie zum Haus Nr. 22 ist bislang ohne privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung. Daraus resultiert nicht nur ein Wertverlust der genannten Eigenheime, es kann auf Grund der fehlenden Erschließung auch bis zum Verlust des Wohnrechts führen.

Die Reihenhausbebauung *Strandweg 10-21* wurde mit Baugenehmigungen vom 07.08.1997 bzw. 09.12.1997 realisiert. Einen Bebauungsplan gab es nicht. Die Baugenehmigungen wurden aus planungsrechtlicher Sicht auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt, die Gemeinde erteilte auf Grundlage von § 36 BauGB dazu ihr Einvernehmen. Es handelte sich zum damaligen Zeitpunkt um ein zusammenhängendes Flurstück, anliegend am öffentlich gewidmeten Strandweg. In einer gemeinsamen, vom 04.12.1997 datierten Willenserklärung von Erschließungsträger und Gemeinde bestätigt der Erschließungsträger, dass alle Medien im öffentlichen Erschließungsbereich liegen und dieser nach Fertigstellung als Zuwegung an die Gemeinde übergeben wird. In der Willenserklärung bestätigt die Gemeinde, dass die Übernahme vertraglich gesichert ist und die Fläche öffentlich gewidmet wird. Einen Beschluss der Gemeindevertretung über die Willenserklärung bzw. einen Erschließungsvertrag gibt es nicht.

Die Willenserklärung ist an die Untere Bauaufsichtsbehörde des damaligen Landkreises Bad Doberan gerichtet, um das Vorhandensein der Erschließung zu dokumentieren.

Im Vertrauen darauf, dass die für die Erschließung erforderlichen Flächen an die Gemeinde übergeben werden, haben die Versorgungsbetriebe die Versorgungsanlagen vom Erschließungsträger übernommen und die Eigentümer der Häuser *Strandweg 10-21* ihre Grundstücke gekauft. Das Grundstück Strandweg 16 wurde in der Folgezeit noch zweimal an unterschiedliche Verkäufer verkauft.

Zu einer Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde kam es nicht. Der Erschließungsträger wurde lt. Eintrag im Registerblatt HRB 6724 am 08. Juni 2005 wegen Vermögenslosigkeit von Amts wegen gelöscht, obwohl er noch als Eigentümer der Verkehrsfläche (ehemals Flurstück 4/76, jetzt 4/80 4/84, 4/85 und 4/86) im Grundbuch stand. Diese Verkehrsfläche hat der Eigentümer des Hauses Strandweg 16 aus der Liquidationsmasse im Jahre 2012 gekauft, nachdem er selbst die Nachtragsliquidation des Erschließungsträgers beantragt hatte. Die Gemeinde hat auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet. Sie war der Auffassung, dass kein Vorkaufsrecht besteht und gab eine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung ab.

Auf den Flurstücken 4/84, 4/85 und 4/86 gibt es weder Baulasten noch Grunddienstbarkeiten bezüglich der Zufahrtsmöglichkeit für die Eigentümer der Häuser *Strandweg 10-15 und 17-22* sowie der Versorgungsanlagen.

Auf Grund der Auflösung des Erschließungsträgers und eines fehlenden Erschließungsvertrages, der die Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde regelt, blieb die Verkehrsfläche in Privatbesitz. Damit sind die Häuser *Strandweg 10-15 und 17-22* nicht rechtmäßig erschlossen.

Der jetzige Eigentümer der Verkehrsfläche gewährt den Anwohnern ein Notwegerecht, lehnt es aber ab, die westliche Umfahrung weiter aufrechtzuerhalten. Eine Einigung über eine Baulast bzw. im Grundbuch eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte konnte bislang nicht erreicht werden.

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein öffentliches

Interesse lässt sich im vorliegenden Fall damit begründen, dass für die vorhandene Bebauung ein Bebauungsplan notwendig gewesen wäre. Die planungsrechtliche Zulässigkeit auf Grundlage von § 34 BauGB kann aus heutiger Sicht angezweifelt werden. Das Gebiet lag nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Erschließung war für die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nicht gesichert. Mit einem Bebauungsplan kann die Gemeinde nachträglich die gewollte städtebauliche Ordnung herstellen.

Am 19.12.2013 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 gefasst. Planungsziele waren u.a. die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen. Diese ist nach Verlängerung am 21.02.2017 abgelaufen.

In einer Bebauungsplansatzung können entsprechend § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Verkehrsflächen können als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden.

Die Gemeinden verfügen über die Planungshoheit und können auch private Flächen überplanen. Im vorliegenden Fall kann auf der jetzigen Straßenfläche die Festsetzung einer Verkehrsfläche erfolgen. Damit sind eine anderweitige Nutzung und jegliche Bebauung ausgeschlossen. Das gewünschte Nutzungsrecht als Zufahrtsmöglichkeit zu den Häusern der Anwohner begründet die festgesetzte Verkehrsfläche nicht, da die fragliche Fläche in Privatbesitz ist. Das Nutzungsrecht muss nach wie vor mit einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB kann in einem Bebauungsplan auch die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen; die entsprechenden Rechte werden durch den Bebauungsplan aber ebenfalls nicht begründet. Auch in diesem Fall ist das Nutzungsrecht durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die Gemeinde hat jahrelang versucht, mit dem Eigentümer der Flurstücke 4/84, 4/85 und 4/86 (vormals 4/81) eine Einigung zur Übergabe der für die Erschließung erforderlichen Flächen zu erzielen. Mit dem jetzt wieder aufgenommenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Grundlage geschaffen werden, die bei der Lösung des Konflikts helfen kann.

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung hat sich in einem Schreiben an den Petitionsausschuss des Landtages Mecklenburg-Vorpommern mit dem Konflikt befasst. In dem Schreiben heißt es:

Die Erschließung von Baugrundstücken ist gemäß §123 Abs.1 BauGB eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde, die eine, den privaten Eigentümer belastende Bauleitplanung zu rechtfertigen vermag (OVG NRW, Urteil vom 13.09.2007, Az: 7 D 96/06.NE). Ferner liegt es auch im öffentlichen Interesse, wenn eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung erreichen will, dass sie der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienende Wege und Straßen in einen solchen Ausbauzustand versetzen und dies auch rechtlich absichern kann, dass die Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge und Gefahrenabwehr möglichst gefahr- und reibungslos abgewickelt werden können.

Nach dem o.g. Urteil vermag eine Planung zur angestrebten Schaffung einer dauerhaft rechtlich gesicherten Durchfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Ver- und Entsorgung - sowie auch für private Versorgungsfahrzeuge - ein gewichtiger öffentlicher Belang sein, der die fremdnützige Überplanung privaten Eigentums mit dem Ziel der Enteignung zu rechtfertigen scheint.

(...)

Nach §85 Abs.1 Nr.1 BauGB kann enteignet werden, um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen. Eine Enteignung ist im Einzelfall aber nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert und der

Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann (§87 Abs.1 BauGB). Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten (§93 Abs.1 BauGB)

In dem Schreiben vom Ministerium wird auch auf eventuelle Entschädigungsansprüche hingewiesen, die sich daraus ergeben, dass durch Festsetzungen im Bebauungsplan Vermögensnachteile eintreten können (§44 Abs.3 BauGB)

Das Ministerium empfiehlt der Gemeinde in seinem Schreiben vom 21.06.2021, das zwischenzeitlich gestoppte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wiederaufzunehmen, *da die Erschließung von Baugrundstücken eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde ist, die eine, den privaten Eigentümer belastende Bauleitplanung rechtfertigt.*

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnungen zum BauGB:

- **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. I S. 176)

Gemäß § 25g BauNVO sind auf Bauleitpläne, deren Entwürfe vor dem 07. Juli 2023 nach §3 Abs. 2 BauGB in der vor dem 07. Juli 2023 geltenden Fassung des BauGB öffentlich ausgelegt wurden, die Baunutzungsverordnung in der bis zum 07. Juli 2023 geltenden Fassung anzuwenden.

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033).

- **1. Änderung des Flächennutzungsplans** der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (wirksam seit 06.02.2023)

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.590 m². Es werden 2992 m² als Baugebietsfläche für ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung von bis zu 50% ist eine Grundfläche von maximal 1.801 m² möglich. Damit liegt die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6 erheblich unter dem nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB zulässigen Wert von 20.000 m².

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn die beabsichtigte Zulässigkeit von Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Geplant ist die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebiets* nach § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 2,3 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr.1, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden mit der Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltungen, die nach § 4 Abs.3 Nr. 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, unterliegen ebenfalls keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 für unzulässig erklärt.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Das nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (*Stoltera bei Rostock*) beginnt ca. 2.000 m in nordöstlicher Richtung. Eine Beeinträchtigung kann auf Grund der Entfernung und der geringen Fläche des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Wie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt, sind die Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

2.2. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	19.12.2013
2	Vorstellung des Vorentwurfs im Bauausschuss	06.02.2020
3	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	02-03/2020
4	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	09/2020
5	Bekanntmachung der Auslegung	22.10-04.11.20
6	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.11.-14.12.20
7	Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs.2 BauGB)	11-12/2020
8	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	10/2021
9	erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.06.-29.07.23
10	erneute förmliche Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs.2 BauGB)	07-08/2023
11	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	30.11.2023
12	Ausfertigung der Satzung	
13	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Angaben zum Bestand

3.1. Städtebauliche Ausgangssituation, Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist mit zwei Reihenhousanlagen bebaut. In der nördlichen Hauszeile befinden sich 7 Wohneinheiten, in der südlichen Hauszeile 5 Wohneinheiten.

Alle Wohneinheiten sind für den Nutzungszweck *Dauerwohnen* genehmigt. Ferienwohnungen gibt es keine.

Die Reihenhäuser sind eingeschossig mit Satteldach. Die Endhäuser verfügen über ein Krüppelwalmdach. Alle Reihenhäuser haben sowohl auf der Nord-, als auch auf der Südseite jeweils eine Pultdachgaube.

Die Mittelhäuser haben eine Grundfläche von ca. 68 m². Bei einer Grundstücksfläche von ca. 170 m² ergibt sich daraus ohne Berücksichtigung von Nebenanlagen und weiteren versiegelten Flächen eine Überbauung von 40% der Grundstücksfläche.

Die Endgrundstücke variieren in der Größe ihrer Grundstücksflächen zwischen 280 und 360 m². Die Endhäuser haben eine Grundfläche von ca. 72 m².

Auf Grund der beengten Platzverhältnisse befinden sich die meisten Stellplätze und Carports sowie der Großteil der Nebengelasse auf separaten Flurstücken innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Carportanlage mit Nebengelassen die sich nördlich des Plangeltungsbereichs befindet, ist vom Strandweg erreichbar. Die vormals übliche Praxis, über die innerhalb des Plangeltungsbereichs liegende Grünfläche direkt zu den Carports und Nebengelassen zu gelangen, wurde durch die Errichtung einer Einfriedung an der nördlichen Grenze des Flurstücks 4/84 unterbunden.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist im Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 6 Mischbaufläche dargestellt.

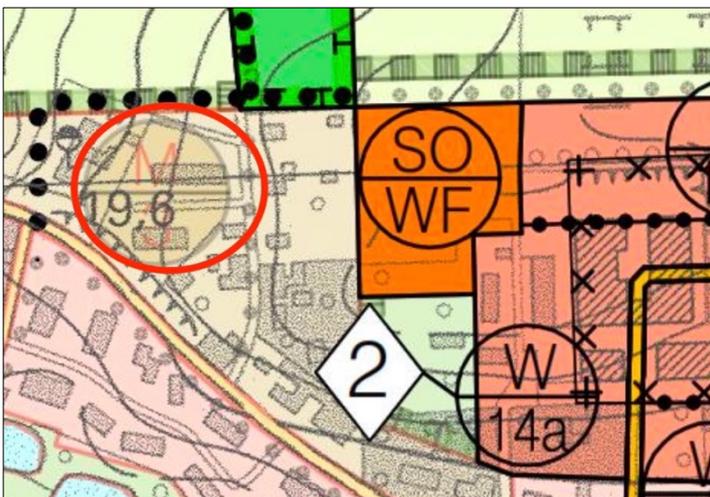


Abbildung 1: Auszug aus wirksamer 1. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab, Kennzeichnung des Plangebiets mit rotem Kreis)

Die Festsetzung eines Mischgebiets im Plangeltungsbereich wurde von der Gemeinde geprüft. Die bereits vorhandene Bebauung stellt sich als faktisches Wohngebiet dar. Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden und in einer Reihenhousbebauung auch nicht zu erwarten. Die Gemeinde plant deshalb, die Baufläche im Plangeltungsbereich als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan bildet die städtebauliche Grundkonzeption für das Gemeindegebiet, er ist aber nicht parzellenscharf und lässt im Detail auch einen gewissen Spielraum zu. Die Baugebietsfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs beträgt 3.300 m². Die Umgebung ist überwiegend bereits bebaut, wobei ein großer Teil Wohnbebauung ist. Die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebiets* in dieser Größe beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung in der weiteren Umgebung des Plangeltungsbereichs. Damit ist die Abweichung vom Entwicklungsgebot akzeptabel.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Anlagen sind auf Grund der sehr begrenzten Fläche und der vorhandenen Bebauung nicht realisierbar. Ein Ausschluss der vorgesehenen Ausnahmen kann unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt werden:

textliche Festsetzung

1.1 *Allgemeines Wohngebiet*

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich auch nicht generell ausgeschlossen. Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, werden unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO mit der Festsetzung 1.2, für unzulässig erklärt.

Ferienwohnungen werden einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt und sind zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt.

In Reihenhäuseranlagen, die dem Dauerwohnen dienen, kann auf Grund der sehr engen Nachbarschaft eine Ferienwohnung zu Nutzungskonflikten zwischen Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung führen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung 1.2 diesen Nutzungskonflikten vorzubeugen:

textliche Festsetzung

1.2 *Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.*

In Anwendung von § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung der §§ 16 und 17 BauNVO für das *Allgemeine Wohngebiet* eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte Baugebietsfläche zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Damit ist im Plangebiet eine GRZ von bis zu 0,6 zulässig, wobei unter ausschließlicher Berücksichtigung der Grundfläche der Hauptnutzung eine GRZ von 0,4 eingehalten werden muss.

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie orientieren sich am Bestand der Hauptnutzungen. Nebenanlagen im Sinne von § 12 BauNVO und Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

textliche Festsetzung

1.3 *Stellplätze und Garagen*

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

von Bebauung freizuhaltenen Flächen

Im Plangeltungsbereich werden von Bebauung freizuhaltenen Fläche festgesetzt.

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind an den Einmündungen der erschließenden Ringstraße in den Strandweg Sichtdreiecke von sichteinschränkenden Hindernissen freizuhalten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird festgesetzt, dass Einfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig sind. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

Eine weitere von Bebauung freizuhaltenen Fläche wird auf der im Plangeltungsbereich festgesetzten privaten Grünfläche und auf der daran angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und mit der textlichen Festsetzung 2.2 dahingehend konkretisiert, dass in diesem Bereich Einfriedungen aller Art unzulässig sind. Die private Grünfläche wird von den Anwohnern gärtnerisch genutzt und diente bislang auch als Zuwegung zu den nördlich des Plangeltungsbereichs liegenden Carports und Nebengelassen. Durch die Errichtung einer Einfriedung an der nördlichen Grenze des Flurstücks 4/84 durch dessen Eigentümer wurde die Zugänglichkeit der Grünfläche von Süden unterbunden.

Die Einfriedung engt auch die mit einer Breite von 4,50 m sehr schmalen Verkehrsfläche unnötigerweise ein.

Um langfristig die nördlich angrenzende Grünfläche wieder begehbar und auch als Gartenfläche erlebbar zu machen, schließt die Gemeinde mit der Festsetzung Nr. 2.2 Einfriedungen in diesem Bereich generell aus.

Im südwestlichen Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zielt die Festsetzung auf die Erreichbarkeit des Flurstücks 4/41.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche auf Wohnbaufläche werden mit der textlichen Festsetzung 2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO für unzulässig erklärt, um die Erreichbarkeit des Flurstücks 4/40 zu gewährleisten. Zu den Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zählen auch Einfriedungen.

4.2. Verkehrserschließung

Die Planung zur Errichtung der beiden Reihenhauseanlagen sah in der Parzellierung mit dem Flurstück 4/81 (heute 4/84, 4/85 und 4/86) eine ringförmige Erschließung vom öffentlich gewidmeten Strandweg vor. Dementsprechend wurden Versorgungsanlagen verlegt und eine ringförmige Wegefläche als Zufahrt für alle Reihenhausegrundstücke hergestellt. Das Flurstück ist seit Mai 2021 in die Flurstücke 4/84, 4/85 und 4/86 geteilt.

Die Gemeinde hält an dem ursprünglichen Vorhaben einer ringförmigen Erschließung für die Erreichbarkeit der einzelnen Reihenhausegrundstücke fest. Grund dafür ist die zur Verfügung stehende Breite der Flurstücke 4/84, 4/85 und 4/86, die keine Wendemanöver zulässt, aber auch das Vorhandensein von Versorgungsanlagen. Es wird eine ringförmige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, d.h., Fußgänger, Radfahrer und PKW sind gleichberechtigt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Verkehrsfläche als Straßenbaulastträger zu übernehmen.

Die Befahrbarkeit der Ringstraße ist bereits seit Jahren nicht mehr gegeben, da der Eigentümer der Flurstücke 4/84, 4/85, 4/86 (vormals Flurstück 4/81) durch die Errichtung von zwei Toranlagen die ringförmige Befahrbarkeit unterbunden hat. Die Gemeinde hält an

der ursprünglich vorgesehenen Art der Erschließung fest, um langfristig eine funktionierende Erschließung zu sichern.

Die Carports der Reihenhausbewohner befinden sich teilweise auf dem Flurstück 189, das außerhalb des Plangeltungsbereichs im Norden liegt. Die Ringstraße kann zum Be- und Entladen genutzt werden. Das Wenden der PKW erfolgt z.Zt. durch Rangieren auf den jeweiligen Reihenhausgrundstücken.

Das Amt für Verkehrsanlagen des Landkreise Rostock hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf, in dem anstelle der Ringstraße zwei Stichwege vorgesehen waren, festgestellt, dass eine verkehrliche Erschließung über Stichwege möglich ist, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:

- a) Es sind Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter festzusetzen, die an den Entsorgungstagen für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbar sind. Die Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter sind außerhalb der Sichtfelder auf dem Strandweg anzuordnen.
- b) Um die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündungen auf den Strandweg zu gewährleisten, sind Sichtfelder festzusetzen, in denen die Höhe von Grundstückseinfriedungen und Hecken auf 0,80 Meter begrenzt wird.

Im Zusammenhang mit Punkt b) wurde auf das Geragenbauwerk auf dem Flurstück 4/38 verwiesen, das unter Verletzung der baurechtlichen Norm der GarVO M-V¹ errichtet wurde. gemäß § 2 GarVO M-V sind zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 3 m Abstand einzuhalten.

Die Erreichbarkeit des Flurstücks 4/40 wird durch Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche auf der Wohngebietsfläche sichergestellt.

4.3. Abfallentsorgung

Auch wenn eine ringförmige Erschließung geplant ist, wird auf Grund der Enge im Gebiet die Abfallentsorgung weiterhin vom Strandweg erfolgen. Eine Teilfläche des Flurstücks 4/75 wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter an den Entsorgungstagen festgesetzt: Die Fläche ist so groß bemessen, dass die Abfallbehälter außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke abgestellt werden können.

An den Tagen der Abfallentsorgung sind die Behälter dort bereit zu stellen. Das ist bereits gängige Praxis.

4.4. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind im Bestand vorhanden. Die Versorgungsanlagen liegen bis zu den jeweiligen Hausanschlüssen auf den Flurstücken 4/84, 4/85 und 4/86 (vormals 4/81), die in Privatbesitz sind. Eine dingliche Sicherung als Baulast oder Grundbucheintrag gibt es bislang nicht.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche schafft die Möglichkeit, diese Flächen an die Gemeinde zu übergeben.

Der WWAV stellt in seiner Stellungnahme vom 08.04.2020 fest, dass die vorhandene Bebauung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans an die öffentlichen Einrichtungen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen ist. Der WWAV fordert für die öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, die nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen werden, Leitungsrechte zugunsten des WWAV einzuräumen und dauerhaft zu sichern.

In der Stellungnahme von Nordwasser GmbH vom 30.03.2020 wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in einem Ringschluss verlegt ist. Die ringförmige Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen bietet höchstmögliche Versorgungssicherheit auch bei Betriebsstörungen und Spitzenlasten wie Löschwasserentnahme sowie die Sicherstellung der Hygiene in den Leitungen. Die

¹ Garagenverordnung Mecklenburg-Vorpommern

erforderliche Hygiene kann in Stichleitungen nur mit erhöhtem Wartungsaufwand (regelmäßige Spülungen) sichergestellt werden. Eine Verkürzung der Trinkwasserversorgungsanlagen auf zwei Stichleitungen ist deshalb abzulehnen. Im Laufe des Verfahrens wurde anstelle der beiden Stichwege eine ringförmige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Eintragung eines Leitungsrechts ist nicht erforderlich, da die Trinkwasserleitung in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt. Die geplante spätere öffentliche Widmung stellt sicher, dass alle Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

4.5. Eingriffsermittlung

Der Bestand im Plangebiet hat die festgesetzte Grundflächenzahl und deren nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung auf den meisten Grundstücken bereits ausgereizt. Mit einer weiteren Bebauungsverdichtung ist nicht zu rechnen.

Eine Eingriffsermittlung kann mehr als 20 Jahre nach der erfolgten Bebauung nicht mehr sinnvoll erarbeitet werden. Das ursprüngliche Vorhandensein einer Hofstelle mit Stallgebäuden lässt die Annahme zu, dass ein nicht unerheblicher Anteil des Bodens bereits versiegelt war.

Aus Vermessungsunterlagen des Ingenieurbüros Golnik vom 11.09.1996 geht hervor, dass auf dem ehemals zusammenhängenden Flurstück zwei Stallgebäude und großflächige Betonflächen vorhanden waren.

4.6. Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*. Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihren Stellungnahmen vom 07.04.2020 und 15.12.2020 die Herausnahme des nördlichen Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet auf Antrag der Gemeinde in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes *Kühlung* wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.



Abbildung 2: Darstellung Plangebiet mit Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*

4.7. Flächenzusammenstellung

Baugebietsflächen WA	1.529 m ² 1.354 m ² 109 m ²
<i>Baugebietsfläche gesamt: 2.992 m²</i> <i>Zulässige Grundfläche bei GRZ 0,4: 1.197 m²</i> <i>Versiegelung bei zulässiger Überschreitung von 50%: 1.795 m²</i>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	724 m ²
Verkehrsfläche	466 m ²
Grünfläche (private Gärten)	410 m ²
gesamt	4.592 m ²