

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs.2 BauGB

im Internet veröffentlicht am: 17.02.2025
im Internet zu veröffentlichen bis: 18.03.2025

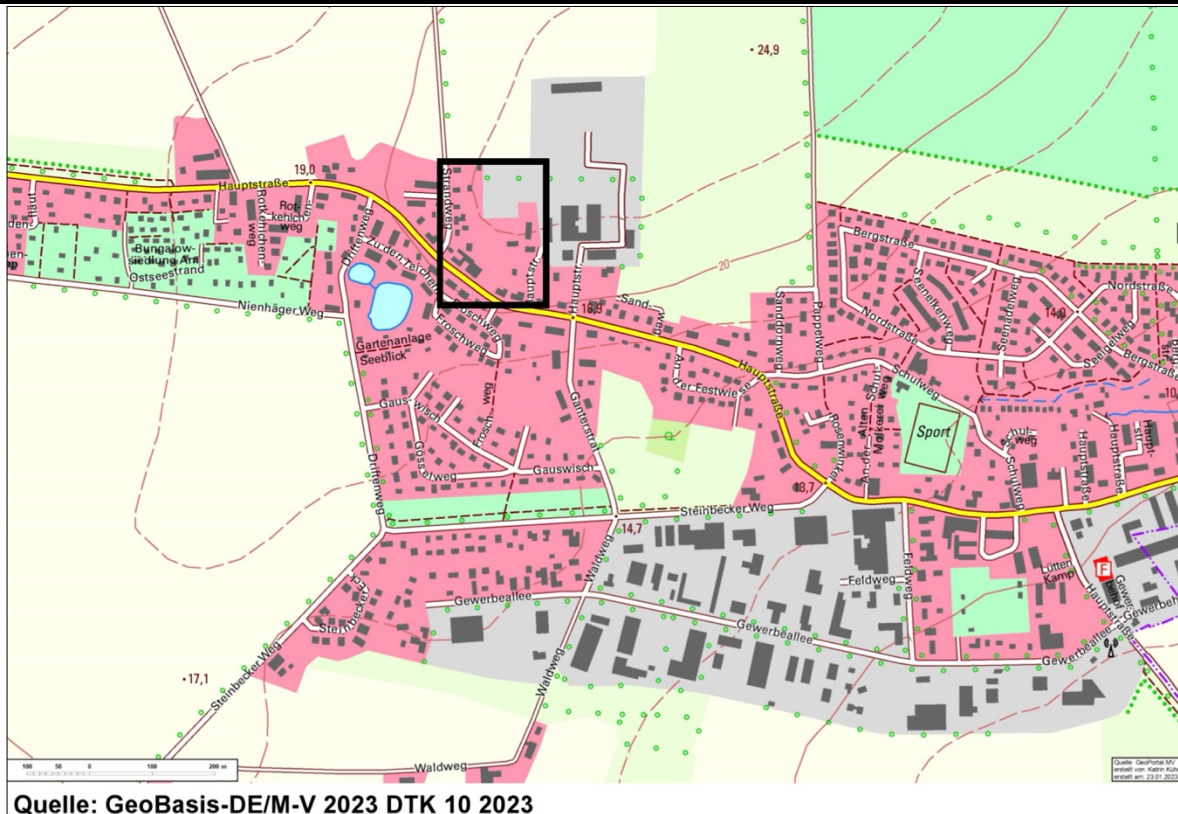
aus der Veröffentlichung genommen
am:

Stempel

Unterschrift

Stempel

Unterschrift



GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 23
Sondergebiet *Wohnmobilplatz in Elmenhorst*

Begründung zum Entwurf
Arbeitsstand August 2024

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Geltungsbereich	3
2. Verfahren.....	4
2.1. Planungsrechtliche Grundlagen	4
2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.3. Verfahrensablauf.....	6
3. Städtebauliche Ausgangssituation.....	7
4. Inhalte und Auswirkungen der Planung.....	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	8
4.2. Verkehrserschließung	10
4.3. Technische Infrastruktur.....	10
4.3.1 Trink- und Schmutzwasser	10
4.3.2 Löschwasser	10
4.3.3 Niederschlagswasser.....	11
4.3.4 Elektroenergieversorgung.....	11
4.3.5 Anlagen der Telekommunikation	11
4.3.6 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft.....	11
4.4. Immissionsschutz.....	11
4.5. Belange der Wasser-Rahmen-Richtlinie (WRRL).....	12
4.6. Flächenzusammenstellung.....	12
5. Umweltprüfung.....	13
5.1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	13
ANLAGE 1	Entwurf des Umweltberichts (Lämmel Landschaftsarchitektur, August 2024)
ANLAGE 2	Übersicht der Stellungnahmen zum Vorentwurf

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

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

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Wohnmobilplatz und Ferienhäuser* dargestellt. Die Fläche liegt im Außenbereich und ist bislang nicht anderweitig überplant. Es besteht ein Planerfordernis, um die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde umzusetzen.

Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich außerdem aus der Tatsache, dass für den seit Jahren erfolgreich geführten Wohnmobilplatz an der Hauptstraße kein Baurecht existiert. Die Genehmigung ist befristet. Auch für das Ferienhaus auf dem Flurstück 184 liegt eine befristete Genehmigung vor.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, den städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine baurechtliche Klarstellung zu erreichen. Planungsziel ist, ein Sondergebiet festzusetzen, das der Erholung dient, um Baurecht für das Betreiben eines Wohnmobilplatzes und die Vermietung von Ferienhäusern zu schaffen.

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 58 und 168 sowie die Flurstücke 184 und 185 (Flur 1, Gemarkung Elmenhorst). Das Plangebiet liegt westlich der alten Milchviehanlage in Elmenhorst und wird begrenzt:

- im Osten von vorhandener Wohnbebauung,
- im Süden von Gartenfläche und vorhandener Wohnbebauung bzw. der *Hauptstraße*,
- im Westen von vorhandener Wohnbebauung und der Straße *Strandweg*,
- im Norden von Ackerfläche



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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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. 2023 I Nr. 176)

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Der seit 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellte im Plangeltungsbereich vorwiegend Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Schutzgrün* dar, der nordwestliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt in der dargestellten Mischbaufläche M3.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen stellt im Plangeltungsbereich Sonderbaufläche *Wohnmobilplatz und Ferienhäuser* sowie östlich angrenzend Wohnbauflächen W14a und W14b dar. Die bereits genehmigte und bekanntgemachte 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf Grund von Beschwerden wegen Verstößen gegen das Mitwirkungsverbot vom Landkreis Rostock am 01.11.2019 für unwirksam erklärt. Die Gemeindevertretung von Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 18.05.2022 einen Feststellungsbeschluss über Teilflächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gefasst. Der in Teilen geänderte Flächennutzungsplan ist seit Februar 2023 wirksam.

Die wirksame Teiländerung betrifft u.a. den Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 23 und die benachbarten Wohnbauflächen 14a und 14b. Mit der Darstellung von Sonderbaufläche *Wohnmobilplatz und Ferienhäuser* (SO/WF) im wirksamen Flächennutzungsplan kann der Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

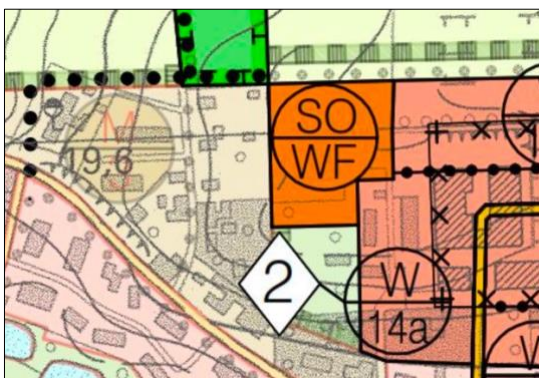


Abbildung 1: Ausschnitt aus der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Es ist das Regelverfahren mit einer Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht (UWB) nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage 1 BauGB dokumentiert. Ziel des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen Umweltauswirkungen. Im Umweltbericht erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Ableitung der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen.

2.2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gehört zum Stadt-Umland-Raum von Rostock. In der Grundkarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) wird das Plangebiet als Tourismus-Entwicklungsraum ausgewiesen. In den Tourismus-Entwicklungsräumen gilt als Grundsatz, dass die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden sollen. Ziel ist es, mit einer verstärkten Entwicklung im Binnenland eine Entlastung der Tourismuszentren im direkten Küstenbereich zu erreichen und den Tourismus als Wirtschaftszweig weiter auszubauen. Dabei tragen zertifizierte natur- und umweltverträgliche Tourismusangebote besonders zu einer nachhaltigen Entwicklung der Planungsregion bei.

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP2016) weist für das Plangebiet Vorbehaltsgebiet Tourismus aus. Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 sind folgende Programmsätze zu beachten:

- LEP 4.6 (4) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.
- LEP 4.6 (5) Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.
 - In den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln haben Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. (Z)
 - Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden.
 - Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.
 - Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen. Das Angebot eines Wohnmobilplatzes entspricht insbesondere dem raumordnerischen Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen zu sichern.

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	01.12.2022
2	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs.1 BauGB	10-11/2023
3	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	04.03.-04.04.2024
4	Behandlung des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
5	Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	
6	Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs.2 BauGB	
7	förmliche Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs.2 BauGB	
8	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
9	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
10	Ausfertigung der Satzungen	
11	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich liegt im Norden der Ortslage Elmenhorst und wird geprägt von dem bereits vorhandenen, befristet genehmigten Wohnmobilplatz.

Östlich des Plangeltungsbereichs befindet sich in einem Abstand von ca. 25 m die ehemalige Milchviehanlage. Die landwirtschaftliche Nutzung wird für die nächsten 5 Jahre noch Bestand haben. Eine landwirtschaftliche Nutzung über das Jahr 2029 hinaus ist unwahrscheinlich. In der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist für diesen Bereich Wohnbaufläche (W14a, 14b) dargestellt.

Die übrige, den Plangeltungsbereich umgebende Bebauung in Richtung Osten, Süden und Westen ist durch lockere Wohnbebauung geprägt, im Norden erstreckt sich eine große Ackerfläche.

Der vorhandene Wohnmobilplatz ist naturnah gestaltet. Die großzügige Wiese bietet Platz für bis zu 40 Wohnmobile und wird im Norden von einer ehemaligen Windschutzpflanzung aus Pappeln gesäumt. Die Pappeln wurden vor einigen Jahren geköpft, es hat sich eine dichte Strauchschicht mit Heckenkirsche, Brombeere, Ahorn, Weißdorn und Pappeln entwickelt, die den Wohnmobilplatz von der offenen Landschaft abgrenzt. Die derzeitige Stellplatzordnung erlaubt das Abstellen von ausschließlich Wohnmobilen. Zelte, PKW mit Campinganhänger sowie Wohnmobile ohne WC und Schmutzwassertank sind nicht gestattet.

Der Wohnmobilplatz wird bislang nur in der Sommersaison von Anfang April bis Ende Oktober betrieben. An den Standplätzen für die Wohnmobile steht ein Stromanschluss zur Verfügung, teilweise auch ein Trinkwasseranschluss. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt zentral an der Einfahrt zum Wohnmobilplatz. Dort besteht auch die Möglichkeit, Trinkwasser zu laden.

Die verkehrliche Erschließung des Wohnmobilplatzes erfolgt von der Hauptstraße im Süden.

Das auf dem Flurstück 184 vorhandene Ferienhaus wird vom Strandweg erschlossen.

Baumbestand

Die Zufahrt zum Wohnmobilplatz ist von Bäumen, vorwiegend Weiden gesäumt. An der Einmündung in die Hauptstraße stehen 2 Eschen. Die Zufahrt wird in der Planung in unveränderter Form Bestand haben, so dass der Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*

Das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* grenzt im Norden unmittelbar an den Plangeltungsbereich. Das Baugebiet 2 (SO_{FH}, Flurstück 184) und die dazugehörige Zufahrt (Flurstück 185) im nordwestlichen Bereich des Plangeltungsbereichs liegen mit der seit Jahrzehnten bestehenden Bebauung innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 16.11.2023 heißt es, dass *eine Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung nur für die Flurstücke 183 und 184 in Betracht gezogen wird. Das Flurstück 185 sowie die Verbindung zwischen dem Sondergebiet Wohnmobilplatz und der privaten Verkehrsfläche wird nur im vorhandenen Zustand bzw. als fußläufige Verbindung im LSG zugelassen.*

Das Flurstück 183 liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 23. Die Festsetzung einer privaten Mischverkehrsfläche auf dem Flurstück 185 entspricht dem vorhandenen Zustand und ist mit dem sehr begrenzten Nutzerkreis der jeweiligen Feriengäste des Ferienhauses bzw. der Wohnmobile begründet.

Es ist sinnvoll, im Zusammenhang mit einem Antrag auf Herausnahme der Flurstücke die Grenze des LSG für das gesamte Gemeindegebiet zu überprüfen, um fehlerhafte Überschneidungen mit baulichem Bestand zu korrigieren.

Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 09.11.2023 mit, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt sind.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Für die beabsichtigte dauerhafte Nutzung als Wohnmobilplatz zur regelmäßigen, wiederkehrenden Inanspruchnahme durch Wohnmobilitutzer, was u.U. auch mit der Errichtung von baulichen Anlagen verbunden sein kann, ist eine Baugebietsfestsetzung nach BauNVO erforderlich. Für die vorhandene, langfristig zu sichernde Nutzung kommt nur ein Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), in Frage.

Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO wird innerhalb des Plangeltungsbereichs ein Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Im Plangeltungsbereich werden zwei in ihrer Zweckbestimmung sich unterscheidende Sondergebiete, die der Erholung dienen, festgesetzt:

- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung *Wohnmobilplatz*
- Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung *Ferienhaus*

Die in den jeweiligen Sondergebieten zulässigen Nutzungen werden in den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 konkretisiert.

Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung *Wohnmobilplatz*

textliche Festsetzung:

- 1.1 *Das mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ festgesetzte Sondergebiet dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen. Als Wohnmobile gelten dabei nur selbstfahrende Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich sind.*

Zulässig sind:

- *Standplätze für Wohnmobile,*
- *die zur Erschließung der Standplätze notwendigen Fahrgassen und sonstigen Wege,*
- *Gebäude für sanitäre Anlagen,*
- *Sonstige für den Betrieb des Wohnmobilplatzes erforderliche Nebenanlagen,*
- *eigenständige Werbeanlagen zum Leistungsangebot des Wohnmobilplatzes*

Mit der Eingrenzung auf das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen wird jede Form von Dauercamping ausgeschlossen. Die Einschränkung auf selbstfahrende, jederzeit ortsveränderliche Wohnfahrzeuge schließt zudem das Aufstellen von Zelten, Wohnanhängern und Klappanhängern aus. Auch Caravans sind damit auf dem Wohnmobilplatz unzulässig, da diese ohne eigenen Antrieb sind und nur als Anhänger von Kraftfahrzeugen bewegt werden können. Der Ausschluss aller nicht selbstfahrenden und nicht jederzeit ortsveränderlichen Wohnfahrzeuge unterscheidet die Nutzung als Wohnmobilplatz auch von Campingplätzen im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze¹ (CWVO), die für reine Wohnmobilplätze keine Anwendung findet.

Der derzeit vorhandene Wohnmobilplatz bietet keine sanitären Einrichtungen zur allgemeinen Nutzung durch die Gäste an. Um einen eventuellen, künftigen Bedarf abzudecken, wird die Errichtung von Gebäuden für sanitäre Anlagen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen, genau wie sonstige für den Betrieb des Wohnmobilplatzes erforderliche Nebenanlagen.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist auf das Anzeigen des Leistungsangebots des Wohnmobilplatzes beschränkt. Anderweitige Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.
Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung *Ferienhaus*

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich auf dem 281 m² großen Flurstück 184 ein kleines Ferienhaus. Für die befristet genehmigte Nutzung beabsichtigt die Gemeinde, langfristig Rechtssicherheit zu schaffen. Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO wird auch hier ein Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt. Die

¹ Verordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 09. Januar 1996 (GVOBl. M-V S. 84), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 771)

Zweckbestimmung des Sondergebiets ist *Ferienhaus*. Die zulässigen Nutzungen werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 konkretisiert:

textliche Festsetzung:

- 1.2 *In dem mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus“ festgesetzten Sondergebiet sind ein Ferienhaus mit einer Grundfläche von maximal 80 m² sowie die Errichtung von einem Carport und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.*

Ferienhäuser dienen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung. Die Erschließung erfolgt vom Strandweg über eine festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Maß der baulichen Nutzung

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln. Darüber hinaus können auf dieser Grundlage auch die Auswirkungen der Planung, wie z.B. die zu erwartende Flächenversiegelung quantitativ beurteilt werden.

Die Gemeinde setzt eine Grundflächenzahl und die maximale Höhe fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viele Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen 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. Bauliche Anlagen sind entsprechend der Begriffsdefinition gemäß § 2 LBauO M-V mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wobei eine Verbindung mit dem Boden auch dann besteht, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Darüber hinaus sind gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 LBauO M-V auch Campingplätze oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge bauliche Anlagen. Das bedeutet, dass die innerhalb der Baugrenze zulässigen Standplätze für Wohnmobile bauliche Anlagen sind.

In § 17 BauNVO wird als Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Ferienhausgebieten 0,4 genannt. Für Campingplätze bzw. Wohnmobilplätze wird kein Orientierungswert genannt.

Der vorhandene Wohnmobilplatz zeichnet sich durch eine naturnahe Gestaltung aus. Weder die Fahrgassen noch die einzelnen Standplätze sind versiegelt. Der Platz ist eine große, regelmäßig gemähte Wiese. Lediglich der Eingangsbereich und die Zufahrt sind betoniert bzw. gepflastert.

Entsprechend der Definition baulicher Anlagen stellen sowohl die Standplätze für die Wohnmobile als auch die erforderlichen Fahrgassen bauliche Anlagen dar. Deshalb wird mit 0,8 eine sehr hohe GRZ festgesetzt. Um sicherzustellen, dass der Grad der Versiegelung auch langfristig gering bleibt, wird ergänzend als eingriffsmindernde Maßnahme auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB der Grad der Versiegelung geregelt (siehe auch Kapitel 4.4.3 Niederschlagswasser).

- 3.1 *Im Baugebiet 1 sind die Standplätze der Wohnmobile und Fahrgassen so zu auszubilden, dass auf diesen Flächen der mittlere Abflussbeiwert nicht größer als 0,1 ist. Oberflächenbefestigungen, deren mittlerer Abflussbeiwert größer als 0,1 ist, sind auf höchstens 10% der Baugebietsfläche zulässig.*

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Anrechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Da die Grundflächenzahl bereits in dieser Höhe festgesetzt wurde, ist eine weitere Überschreitung ausgeschlossen. Eine davon abweichende Regelung trifft der Bebauungsplan nicht.

Für das Baugebiet 2 übernimmt die Gemeinde den in § 17 BauNVO für Ferienhausgebiete genannten Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 17 Satz 2 BauNVO in Wochenend- und Ferienhausgebieten unzulässig.

4.2. Verkehrserschließung

Sowohl die Hauptstraße als auch der Strandweg sind öffentlich gewidmete Straßen.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Wohnmobilplatz* wird von der Hauptstraße im Süden erschlossen. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Ferienhaus* wird vom Strandweg im Westen erschlossen. Für die Erschließung werden private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die besondere Zweckbestimmung wird mit "verkehrsberuhigter Mischverkehrsfläche" festgesetzt.

Eine öffentliche Widmung der Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung als private Verkehrsflächen bedeutet, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, dass es einen eingeschränkten Nutzerkreis gibt. Das sind im vorliegenden Fall Wohnmobilmutzer bzw. die Feriengäste.

4.3. Technische Infrastruktur

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan wird der Bestand gesichert. Die Grundstücksanschlüsse sind bereits vorhanden. Alle Medien liegen in der Hauptstraße bzw. im Strandweg.

4.3.1 Trink- und Schmutzwasser

In der Stellungnahme von WWAV/Nordwasser vom 07.11.2023 wird bestätigt, dass das Plangebiet an das Trink- und Schmutzwassernetz angeschlossen ist. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass Änderungen von Grundstücksanschlüssen und Grundstücksentwässerungsanlagen gemäß § 6a der Abwassersatzung anzuzeigen sind. Zusätzliche Grundstücksanschlüsse sind zu beantragen.

Toilettenabwässer von Wohnmobilen

In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans fordert der WWAV, dass für die Annahme von Toilettenabwässern aus den Wohnmobilen eine privat zu betreibende Annahmestation entsprechend dem geltenden, technischen Regelwerk planungsrechtlich vorzusehen und baulich umzusetzen ist. Dabei sind die Vorgaben der bestehenden Indirekteinleitergenehmigung einzuhalten.

Die Annahmestation für Toilettenabwässer der Wohnmobile ist im Bestand vorhanden und entspricht dem geltenden, technischen Regelwerk. Die vorhandene Annahmestation befindet sich am südlichen Rand des festgesetzten Sondergebiets, das der Erholung dient und die Zweckbestimmung *Wohnmobilplatz* hat.

In der Planzeichnung (Teil A) der Satzung wird auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB der Bereich mit der vorhandenen Annahmestation als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung *Annahmestation für Toilettenabwässer aus Wohnmobilen* festgesetzt.

Der WWAV weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass neue technische Lösungen für Schmutzwasserentsorgung sowie Trinkwasserversorgung im Rahmen der Ausführungsplanung zu erarbeiten und der Nordwasser GmbH zu Abstimmung und Freigabe vorzulegen sind.

4.3.2 Löschwasser

Nach Aussage des WWAV führt die Trinkwasserleitung entlang der Hauptstraße Löschwasser mit. Ein Feuerlöschhydrant F_b ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) befindet sich im Bereich Hauptstraße/ Ecke Froschweg. Eine Bereitstellung von Löschwasser im Umfang von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gegeben.

Die Trinkwasserleitung im Strandweg führt kein Löschwasser mit.

4.3.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. In der Stellungnahme von WWAV/ Nordwasser vom 07.11.2023 wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen des WWAV befinden.

Die Standplätze der Wohnmobile und die Fahrgassen sind im Bestand eine unversiegelte Wiese. Der vorhandene Boden weist auf Grund seiner Beschaffenheit (sandiger Lehm) gute Versickerungsmöglichkeiten auf. Die Wiese wird während der Saison wöchentlich gemäht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist die baurechtliche Sicherung des Bestandes geplant. Eine Erhöhung der Versiegelungsgrads ist nicht beabsichtigt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl suggeriert einen hohen Grad an Versiegelung. Der Grund für die hohe GRZ ist die Tatsache, dass die Standplätze der Wohnmobile und die Fahrgassen gemäß § 2 Abs.1 LBauO M-V bauliche Anlagen sind und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind. (siehe Kapitel 4.1). Um sicherzustellen, dass der geringe Versiegelungsgrad auf diesen Flächen erhalten bleibt, wird ein sehr geringer, maximal zulässiger Abflussbeiwert für die Standplätze und Fahrgassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Nur 10% der Baugebietsfläche dürfen einen Abflussbeiwert von mehr als 0,1 haben (textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung ist nicht erforderlich.

4.3.4 Elektroenergieversorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Da keine neuen Nutzungen hinzukommen, wird auch der Bedarf nicht zunehmen.

4.3.5 Anlagen der Telekommunikation

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. In der Stellungnahme der Telekom vom 18.10.2023 werden keine Einwände gegen die Planung geäußert. Eigene Baumaßnahmen im Plangebiet plant die Telekom momentan nicht.

In der Stellungnahme wird darum gebeten, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich der Trassen sind mit der Telekom abzustimmen.

4.3.6 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock.

Die Grundstücke sind bereits an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

4.4. Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde stellt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf fest, dass eine Betrachtung der auf das Plangebiet potentiell einwirkenden Lärm- und Geruchsmissionen ausgehend von dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb aufgrund der geringen Aufenthaltsdauer der Nutzer des Wohnmobilstellplatzes nicht zwingend erforderlich ist. In der Stellungnahme heißt es weiter, dass für das Gebiet die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zwar anzustreben sind. Aber da nur eine zeitlich begrenzte Nutzung erfolgt, sind auch höhere Werte zumutbar.

Mittelfristig wird die landwirtschaftliche Nutzung östlich des Plangebiets aufgegeben. Die Gemeinde plant hier die Entwicklung von Wohnbaufläche. Eine entsprechende Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ist bereits erfolgt.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Landwirtschaft Mittleres Mecklenburg weist in seiner Stellungnahme vom 21.11.2023 auf bestehende, genehmigungspflichtige Windenergieanlagen in einer Entfernung von 800 m bzw. 1.350 m vom Plangebiet hin. In der Stellungnahme heißt es, dass hinsichtlich dieser Anlagen zu berücksichtigen ist, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden können.

4.5. Belange der Wasser-Rahmen-Richtlinie (WRRL)

Das Staatliche Amt für Umwelt und Landwirtschaft Mittleres Mecklenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 21.11.2023 mit, dass kein nach WRRL berichtspflichtiges Oberflächenwasser durch die Planung betroffen ist. Der südöstlich der Ortslage Elmenhorst/Lichtenhagen auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verlaufende Scharmer Bach ist indirekt über den Zulauf betroffen. Der Scharmer Bach entwässert in die Warnow.

Der Grundwasserkörper WP_KW_6_16 ist im Plangebiet betroffen. Nach WRRL gilt sowohl das Verschlechterungsverbot als auch das Verbesserungsgebot.

Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzungen, deren Bestand mit der Satzung planungsrechtlich gesichert, aber nicht erweitert werden, sind keine Verschlechterungen zu erwarten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen und die Festsetzung zum Abflussbeiwert für einen Großteil der Flächen sichern die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über vorhandene Anlagen des WWAV.

Das StALU MM weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass, sofern eventuelle Bohrungen im Zuge der Baugrunderschließung niedergebracht werden, die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V -Geologischer Dienst- meldepflichtig sind. Die Meldepflicht ergibt sich aus dem Geologiedaten-Gesetz (§§8-10 und 13 GeolDG vom 19.06.2020 i.d.F. des BGBL. I, S.1387).

4.6. Flächenzusammenstellung

Baugebiet 1 SO <i>Wohnmobilplatz</i>		5.488 m ²
zulässige Grundfläche bei GRZ 0,8:	4.390 m ²	
zulässige voll versiegelte Grundfläche:	549 m ²	
Baugebiet 2 SO <i>Ferienhaus</i>		281 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 1		329 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 2		280 m ²
Versorgungsfläche		30 m ²
Grünfläche 1		176 m ²
Grünfläche 2		362 m ²
	gesamt	6.946 m²

5. Umweltprüfung

Nach § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Der Verursacher des Eingriffs ist gemäß § 15 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gemäß § 15 Abs.2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Der Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit“ (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2005), der Anlage zum § 2 a BauGB sowie den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB gebeten.

5.1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan werden bereits vorhandene Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert. Die bisherige Art der Nutzung bleibt unverändert bestehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nimmt den vorhandenen Bestand auf. Der Grad der Versiegelung wird nicht erhöht, bislang unbebaute Bereiche bleiben unbebaut.

Die in der Anlage 1 *Umweltbericht* ermittelten Biotoptypen bleiben erhalten, Eingriffe sind nicht zu erwarten, so dass sich kein Ausgleichserfordernis ergibt.

UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG.....	1
1.1 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN	2
1.2 UMFANG DES BEDARFS AN GRUND UND BODEN	2
1.3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES	2
1.4 ABGRENZUNG VON UNTERSUCHUNGSRAUM UND –UMFANG.....	2
2. VORHANDENE BIOTOPTYPEN UND ERMITTLUNG DES BIOTOPWERTES	4
3. SCHUTZGUTBEZOGENE BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN UND ABLEITUNG VON MAßNAHMEN	6
3.1 SCHUTZGÜTER PFLANZEN UND TIERE	6
3.2 SCHUTZGUT FLÄCHE	6
3.3 SCHUTZGUT BODEN	6
3.4 SCHUTZGUT WASSER.....	7
3.5 SCHUTZGUT LUFT	8
3.6 SCHUTZGUT KLIMA	8
3.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ORTSBILD	8
3.8 SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIelfALT.....	9
3.9 SCHUTZGEBIETE	9
3.10 SCHUTZGUT MENSCH/ BEVÖLKERUNG UND GESUNDHEIT.....	9
3.11 KULTUR UND SACHGÜTER	9
3.12 WECHSELWIRKUNGEN	10
4. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DEREN AUSGLEICH	10
5. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN UND DEREN ÜBERWACHUNG.....	10
6. ÜBERSICHT ÜBER DIE WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN UND DARSTELLUNG DER AUSWAHLGRÜNDE	10
6.1 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
6.2 VARIANTEN DER BAULICHEN NUTZUNG	10
6.3 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER UMWELTPRÜFUNG.....	11
7. HINWEISE, GRUNDLAGEN, METHODIK.....	13
7.1 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERARBEITUNG DER UNTERLAGEN.....	13
7.2 INFORMATIONS- UND DATENGRUNDLAGEN.....	13
7.3 BEWERTUNGSMETHODIK.....	14

1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Der B-Plan Nr. 23 weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ und einer GRZ von 0,8 aus. Weiterhin wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus“ und einer GRZ von 0,4 festgesetzt. In diesen sind Gebäude in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Eine nach BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50% wird nicht ausgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt über eine Mischverkehrsfläche von der Hauptstraße sowie im Norden über eine Mischverkehrsfläche vom Strandweg.

Der Bebauungsplan setzt damit die vorhandenen Nutzungen fest.

1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Baugebiete SO 1 und 2:	5.769 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	610 m ²
Versorgungsfläche	30 m ²
Private Grünflächen:	538 m ²
Gesamt:	6.946 m ²

Eine genauere Aufschlüsselung der einzelnen Flächen ist dem Begründungstext des B-Planes unter Kapitel „Flächenbilanz“ zu entnehmen.

1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Der Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (LUNG2007) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbaufläche *Wohnmobilplatz und Ferienhäuser (SO/WF)* dar.

1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom März 2023, ergänzt um die Hinweise aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erfassung der Realnutzung und Biotoptypen nach Biotopkartieranleitung des LUNG M-V, 2010
- Auswirkungen auf Biotope und Arten
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten nach BNatSchG

Schutzgut Fläche

- Art der Nutzungsumwandlung
- Maß der Flächeninanspruchnahme, Versiegelungsgrad, Zerschneidung

Schutzgut Boden

- Umfang der Flächeninanspruchnahme, Umfang der Erdbewegung
- Beurteilung betroffener Bodentypen und Schutzgrad der Böden; Berücksichtigung Bodenwertzahlen (BWZ)
- Art und Ausmaß ggf. bestehender Bodenbelastungen sowie Ableitung von Handlungserfordernissen im Hinblick auf die geplante Nutzung

Schutzgut Wasser

- Auswirkung auf die vorhandenen Oberflächengewässer
- Umgang mit Oberflächen-/Regenwasser
- Berücksichtigung und Einordnung vorhandener Gewässer
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und –belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung
- Berücksichtigung TWSZ
- Veränderung der Gefahrensituation im Plangebiet in Folge der beabsichtigten Bebauung

Schutzgut Luft

- Darstellung zur Bestandsituation (Luftqualität, Staubbelastungen)
- Einschätzung zu möglichen Veränderungen der Luftqualität durch das Planvorhaben

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima; Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Planvorhaben

Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild

Biologische Vielfalt

- Angaben zu Biotoptypen (s. Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Artenvorkommen (s. Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Auswirkung der Planung auf Biotope, Arten und Biotopverbund

Schutzgut Mensch/Bevölkerung und Gesundheit

- Darstellung der Ist-Situation (u.a. Lärm, Luftqualität), einschl. vorhandener Vorbelastungen,
- Ermittlung von Lärmauswirkungen auf umgebende Nutzungen auf das Plangebiet selbst sowie Empfehlungen für Festsetzungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Planungsgebietes

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vorkommen von Bodendenkmalen und denkmalpflegerisch relevanten Bereichen

Schutzgut Wechselwirkungen

- Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2. Vorhandene Biotoptypen und Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 der HzE (LUNG M-V, 2018) die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Diese wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt.

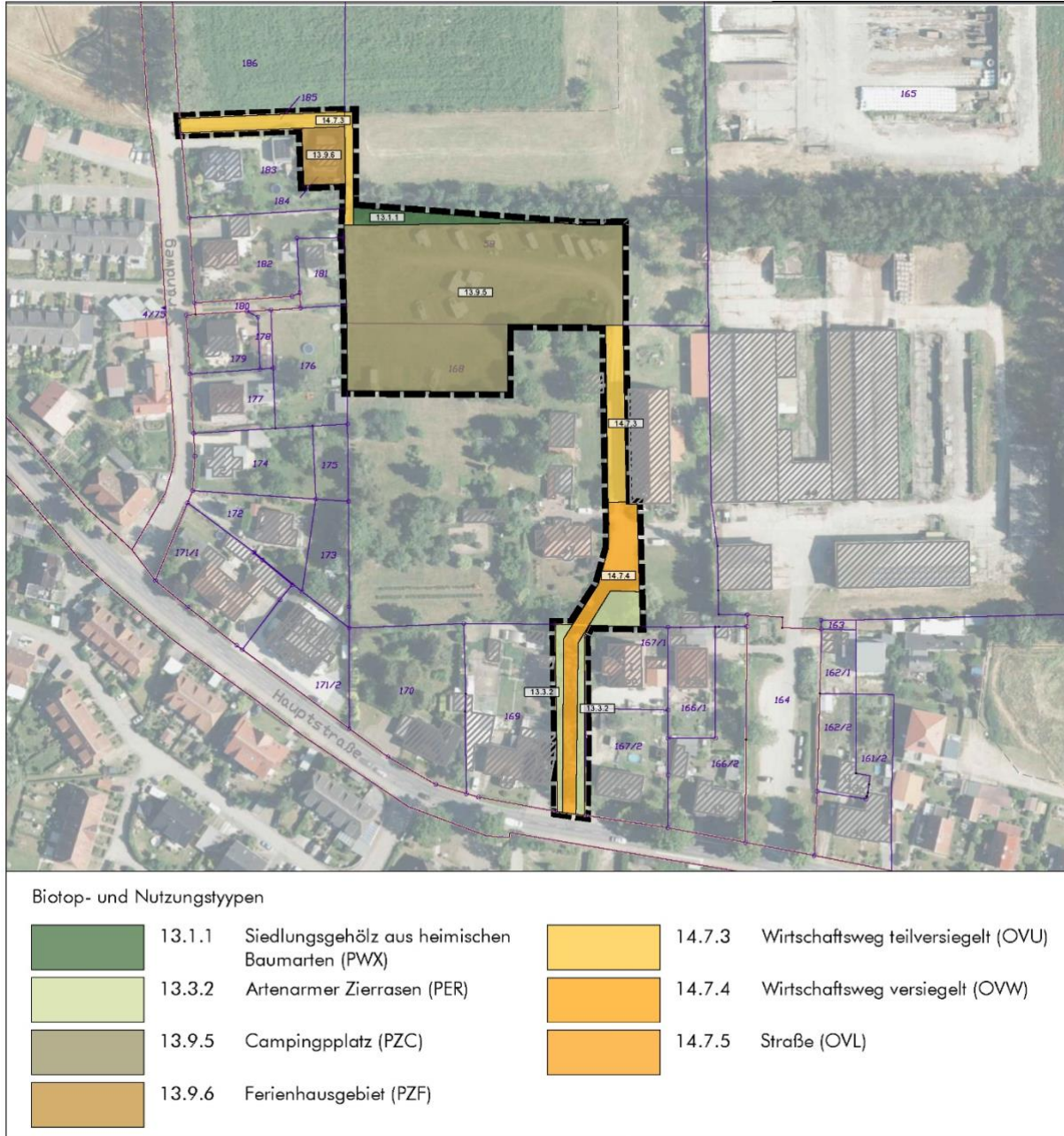


Abbildung 1: Bestand Biotop- und Nutzungstypen im Plangeltungsbereich

Im Frühjahr 2024 wurde eine Biotoptypkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biototypen...“ (LUNG2010) durchgeführt. Die Ergebnisse mit der Bewertung werden im Folgenden tabellarisch dargestellt:

Biototyp/ Erläuterung zum Bestand und zum Kompensationserfordernis		Wertstufe	durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3,0	0,75
PWX	Gehölzbestand mit Laubbäumen mittleren bis hohen Alters, prägend an einem Abhang, Rotbuchen und Eschen, vereinzelt Birken, am Rand der Siedlungsbebauung Regenerationsfähigkeit: 2; Gefährdung: 1; daher Wertstufe: 2 Aufgrund der Ausprägung ist der durchschnittliche Biotopwert von 3,0 anzusetzen.			
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	1,0	0,75
PER	intensiv gemähte, artenarme Rasenflächen im Randbereich der Straßen Regenerationsfähigkeit: -; Gefährdung: -; daher Wertstufe: 0 Aufgrund fehlender Versiegelung ist ein Biotopwert von 1 anzusetzen.			
13.9.5	Campingplatz	0	0,8	0,75
PZC	Wohnmobilstellplatz, großflächig Rasen mit un- bis teilbefestigten Fahrwegen, am Rand vereinzelt Gehölze reinragend Regenerationsfähigkeit: -; Gefährdung: -; daher Wertstufe: 0 Aufgrund der geringen Versiegelung/ Verfestigung ist ein Biotopwert von 0,8 anzusetzen.			
13.9.6	Ferienhausgebiet	0	0,4	0,75
PZF	einzelnes Ferienhaus im Anschluss an die Bebauung, Grundstück großflächig bebaut, daneben Rasen und Schnitthecke Regenerationsfähigkeit: -; Gefährdung: -; daher Wertstufe: 0 Aufgrund der hohen Versiegelung ist ein Biotopwert von 0,4 anzusetzen.			
14.7.3	Wirtschaftsweg nicht oder teilversiegelt	0	0,6	0,75
OVU	mit Rasengittersteinen befestigte oder verdichtete Wege mit ausgebildeten Fahrspuren, dazwischen Rasen, regelmäßig gemäht Regenerationsfähigkeit: 0; Gefährdung: 0; daher Wertstufe: 0 Aufgrund der Teilversiegelung und Verdichtung ist ein Biotopwert von 0,6 anzusetzen.			
14.7.4	Wirtschaftsweg versiegelt	0	0,0	0,75
OVW	Gepflasterte Zufahrt Regenerationsfähigkeit: 0; Gefährdung: 0; daher Wertstufe: 0 Aufgrund der Vollversiegelung ist ein Biotopwert von 0,0 anzusetzen.			

Tabelle 1: Biototypen im Untersuchungsgebiet und ihre Wertigkeit

3. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

3.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet handelt es sich um Biotope des Siedlungsbereiches mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist für den gesamten Raum als **gering – Stufe 1** einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Pflanzen/Lebensräume

Da keine Änderungen zum heutigen Bestand vorgesehen sind, ergeben sich nur **geringe Auswirkungen – Stufe 1** und damit **geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1**.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

3.2 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf. Das Untersuchungsgebiet wird bereits als Wohnmobilstellplatz genutzt. Auch das Ferienhaus ist bereits vorhanden. Es befindet sich innerhalb des bebauten Ortsteils. Damit kann von einer **geringen Schutzwürdigkeit – Stufe 1** ausgegangen werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Bebauungsplangebiet werden die vorhandenen Nutzungen beibehalten. Eine Neubebauung findet nicht statt.

Insgesamt ergeben sich **geringe Auswirkungen – Stufe 1** für das Schutzgut Fläche und damit **geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1**.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

3.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Landschaft und Böden im Gemeindegebiet gehen auf die Zeit des Pleistozäns zurück. Dort formten die letzten Stadien der Weichselvereisung eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft. Der geologische Untergrund besteht hauptsächlich aus Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne. Für das Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht vor.

Im Plangeltungsbereich besteht eine geringe Schutzwürdigkeit des Bodens gemäß der Karte der Bodenfunktionsbereiche (LUNG M-V, 2024). Bei Beachtung der vierstufigen Bewertung der Schutzwürdigkeit im GLRP kann die Funktionseignung des Schutzgutes Boden als **gering – Stufe 1** eingeschätzt werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich vor allem aus der Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Neuversiegelung herangezogen.

Im Geltungsbereich werden keine Flächen neu versiegelt. Da sich die Nutzungsintensität nicht ändert, ist auch keine weitere Erhöhung der Verdichtung zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich geringe Auswirkungen – **Stufe 1**. Damit ergibt sich eine **geringe Beeinträchtigung – Stufe 1**.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Das Ortsgebiet befindet sich in der Nähe der Ostsee. Die Entwässerung der Ortslage erfolgt allerdings über das Gewässer 2. Ordnung 13:0:2/1/V in das System des Schmarler Baches auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und darüber in die Warnow. Der Schmarler Bach ist der Wasserkörper WAUN-0100 nach Wasserrahmenrichtlinie (EU, 2000). Der Zustand des Wasserkörpers wird insgesamt als schlecht bewertet. Da das Plangebiet hier allerdings nur einen sehr kleinen Teil des Einzugsbereiches darstellt und das Niederschlagswasser erst nach einer langen Abfolge von Gräben den Wasserkörper nach WRRL erreicht, sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

Das Gebiet ist weder hochwasser- noch sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Funktionseignung kann als gering – Stufe 1 eingeschätzt werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Da keine Erweiterung der Versiegelung und Bebauung vorgesehen ist und das anfallende Wasser auf den Flächen versickert, kommt es zu keiner Änderung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet.

Die Auswirkungen für das Schutzgut Oberflächenwasser können insgesamt als **gering – Stufe 1** eingeschätzt werden. Es ergeben sich **geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1**.

Grundwasser

Bestandsaufnahme

Grundwasser stellt ein wichtiges Bindeglied im hydrologischen Haushalt dar. Es fungiert als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenarten, als Klimafaktor sowie als Reservoir für die Trinkwasserversorgung. Größe und Lage von grundwasserführenden Schichten wird größtenteils durch eiszeitliche Ablagerungen bestimmt.

Nach (LUNG M-V, 2024) ist der Grundwasserflurabstand im gesamten Plangeltungsbereich > 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt im Geltungsbereich bei 150 - 200 mm/a und ist damit hoch. Der Schutzgrad des Grundwassers im Plangebiet wird als „hoch geschützt“ eingestuft werden. Dies bedeutet, dass ein hoher Anteil an bindigen Bildungen in den Deckschichten vorhanden ist. Es gibt ein potenziell nutzbares Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen.

Insgesamt ist die Empfindlichkeit / Funktionseignung des Grundwassers im Plangebiet als **mittel – Stufe 2** einzuschätzen

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Eine Neuversiegelung findet nicht statt, so dass sich die Grundwasserneubildung und das -dargebot nicht ändern.

Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind bei Havarien nicht ausgeschlossen. Die Dimension wäre allerdings gering. Nutzungsart und -intensität ändern sich durch die Planung nicht.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung **geringe Auswirkungen – Stufe 1** auf das Schutzgut Grundwasser und damit **mittlere Beeinträchtigungen - Stufe 2** ergeben.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

3.5 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Für das Bebauungsplangebiet sind die Messwerte der Station Rostock Stuthof als ländlicher Raum östlich der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen sinnvoll anzusetzen.

Parameter	2019	2020	2021	2022	Grenzwert
NO ₂ [µg/m ³]	9	9	9	8	40
SO ₂ [µg/m ³]	1,2	1,2	1,0	1,2	20
O ₃ [µg/m ³] ¹	173	144	137	167	240
Feinstaub PM 10 [µg/m ³]	15,9	12,6	12,9	11,9	40
Tage größer als 50 µg/m ³	6	1	1	3	35

Tabelle 1: Luftmesswerte Station Rostock Stuthof (LUNG M-V, 2023)

Insgesamt ergibt sich eine **geringe Vorbelastung – Stufe 1**.

Prognose der Umweltauswirkungen

Da die Nutzungsarten und -intensität weitgehend gleichbleiben, sind für das Schutzgut Luft nur **geringe Auswirkungen - Stufe 1** zu erwarten. Es ergeben sich **geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1**.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

3.6 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist dem Dorf-Klimatop zuzuordnen.

Der Untersuchungsraumes stellt ein Gebiet mit geringer Kaltluftproduktion dar. Das Plangebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung für Luftleitbahnen, Land- oder Strukturwinde, da nur kleine klimatisch belastete Flächen angrenzen.

Das Plangebiet besitzt als Dorf-Klimatop eine hohe Bedeutung, aufgrund der fehlenden Wirkung auf belastete Klimatope und der Kleinflächigkeit wird die klimaökologische Funktionseignung aber nur als **gering – Stufe 1** eingeschätzt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Da sich der Bebauungsgrad und die Nutzungsintensität nicht ändern, sind die Auswirkungen als **gering - Stufe 1** einzuordnen. Es ergeben sich **geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1** für das Schutzgut Klima.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Rand der bebauten Ortslage Elmenhorst. Durch ein lineares Gehölz wird es zu Landschaft weitgehend abgeschirmt. Eine äußere Sichtbarkeit ist nur in geringem Umfang gegeben. Das Gebiet ist deutlich anthropogen geprägt. Der visuelle Gesamteindruck kann mit **gering – Stufe 1** eingeschätzt werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Nutzungsintensität und die vorhandenen Strukturen werden nicht geändert. Daher ergeben sich nur **geringe Auswirkungen – Stufe 1**. Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind **gering – Stufe 1**.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

¹ Höchster Stundenwert

3.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsgebiet hat für die biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung. Die Strukturvielfalt ist gering. Durch die Randlage zur Landschaft gibt es aber verbindende Strukturen. Die Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt im Plangebiet wird insgesamt als **mittel – Stufe 2** eingeschätzt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Nutzungsarten und -intensitäten ändern sich nicht. Die Strukturen bleiben erhalten. Die Auswirkungen können daher mit **gering – Stufe 1** eingeschätzt werden. Die Beeinträchtigungen sind **mittel – Stufe 2** gewertet.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

3.9 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach europäischem Recht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der Umgebung nicht vorhanden.

An der Nordgrenze des Plangeltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ gemäß „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Kühlung Landkreis Bad Doberan“. Das Sondergebiet 2 (Ferienhaus) und die zur Erschließung erforderliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung liegen bereits im Bestand innerhalb des LSG.

Da sich die Bebauung und die Nutzungsintensität nicht ändern, ergeben sich keine Auswirkungen.

3.10 Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Als Bewertungsgrundlage werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen.

Gebietsnutzungsart	Orientierungswerte [dB(A)]	
	Tag (6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplätze	55	45 / 40

Tabelle 2: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 (Auszug) (Anm.: Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden)

Immissionsbestimmend für die Umweltprüfung sind Geräuschemissionen des Straßenverkehrs außerhalb des Bebauungsplangebietes. Das Gebiet ist weitgehend von Wohn- und Mischbebauung umgeben.

Die lärmbedingte Vorbelastung entlang der Hauptstraße ist hoch – **Stufe 3**. Wobei dabei das Aufkommen der Wohnmobile heute bereits eine, wenn auch geringe, Rolle spielt .

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Nutzungsintensität im Plangeltungsbereich ändert sich nicht. Damit sind die **Auswirkungen gering – Stufe 1**. Es ergeben sich, abweichend von der Matrix, **geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1**.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

3.11 Kultur und Sachgüter

Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern müssen Werte- und Funktionselemente mit kultureller Bedeutung, die von Menschenhand geschaffen wurden, erfasst werden. Hierzu gehören bauliche Anlagen (z.B. Sakralbauten, Wohngebäude), Bodenfunde und Fundstellen (z.B. Grabstellen, Überreste alter Siedlungen), Vegetation (z.B. Parks, Alleen), Standorte und Bedingungen mit immaterieller kultureller Funktion (z.B. Sicht- und Wegebeziehungen, alte Märkte, Festwiesen).

Für die Sachgutbewertung müssen entsprechende Bauwerke vorhanden und von der Planung betroffen sein. Dies kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

3.12 Wechselwirkungen

Durch die Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern soll berücksichtigt werden, dass diese nicht isoliert zu betrachten, sondern dass sie auf vielfältige Art und Weise miteinander verknüpft sind. Jedes Einwirken auf ein Schutzgut kann erhebliche Veränderungen anderer Ressourcen nach sich ziehen.

Aufgrund der für alle Schutzgüter nur geringen Auswirkungen sind auch die Wechselwirkungen nur gering.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Der Bebauungsplan schreibt die vorhandenen Nutzungen und deren Bebauung fest. Daher entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

5. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB, da die Planung keine über die vorhandenen Nutzungen hinausgehenden Nutzungen festsetzt.

6. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe

6.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Da die Planung die vorhandene bauliche Nutzung sowohl in der Art als auch im Maß festschreibt, ist eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung nicht relevant.

6.2 Varianten der baulichen Nutzung

Da Ziel der Planung ist, die vorhandene bauliche Nutzung sowohl in der Art als auch im Maß festzuschreiben, ergeben sich keine Varianten der baulichen Nutzung.

6.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Größe Geltungsbereich 0,7 ha, Festsetzung des Bestandes und der heutigen Nutzungen
B) Auswirkungen auf:	
(a) Tiere und Pflanzen	Schutzwürdigkeit gering – Stufe 1 Geringe Auswirkungen – Stufe 1 Geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1
(b) Fläche	Schutzwürdigkeit gering – Stufe 1, da Bestand Geringe Auswirkungen – Stufe 1 Geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1
(c) Boden	geringe Schutzwürdigkeit – Stufe 1 geringe Auswirkungen – Stufe 1 geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1
(d) Wasser	geringe Schutzwürdigkeit – Stufe 1 geringe Auswirkungen – Stufe 1 geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1
Oberflächenwasser	geringe Schutzwürdigkeit – Stufe 1 geringe Auswirkungen – Stufe 1 geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1
Grundwasser	geringe Schutzwürdigkeit – Stufe 2 geringe Auswirkungen – Stufe 1 geringe Beeinträchtigungen – Stufe 2
Sturmflut	außerhalb sturmflutgefährdeter Bereiche
(e) Luft	geringe Schutzwürdigkeit – Stufe 1 geringe Auswirkungen – Stufe 1 geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1
(f) Klima	geringe Schutzwürdigkeit – Stufe 1 geringe Auswirkungen – Stufe 1 geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1
(g) Landschaft(sbild)	geringe Schutzwürdigkeit – Stufe 1 geringe Auswirkungen – Stufe 1 geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1
(h) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	hohe Schutzwürdigkeit – Stufe 3 geringe Auswirkungen – Stufe 1 geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1
(i) Kultur- und Sachgüter	Keine baulichen Denkmale Kein Bodendenkmal
(j) Wechselwirkungen	Keine Wechselwirkungen
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	keine
C)c) Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ berührt, Bestand wird festgeschrieben

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Abfallentsorgung im Bestand bereits vorhanden
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht vorhanden
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Festschreibung vorhandener Nutzungen, kein weiterer Verbrauch
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	Keine Eingriffe
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern Nutzungen bleiben erhalten
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	keine sinnvollen Varianten vorhanden
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	keine Überwachung erforderlich

7. Hinweise, Grundlagen, Methodik

7.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

7.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes und der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (**LUNG2007**) herangezogen.

Zusätzlich wurde differenzierte Aussagen auf Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Luft

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (M-V, 2022): Jahresbericht zur Luftgüte 2022. Güstrow, 2023
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V, 2024): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2024.

Schutzgut Boden

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V, 2024): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2024.

Schutzgut Wasser

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V, 2024): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2024.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- eigene Erfassung
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V, 2024): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2024.

7.3 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Informationen, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes	Intensität der Nutzung [®]		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Abbildung 4: Bsp. für die Lesart - Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3)

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

Nr.	Behörde/TöB	Antwort vom	Anmerkungen	Umgang mit Hinweisen/Anregungen
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung/ Region Rostock	20.10.23	mit Erfordernissen der Raumordnung vereinbar	
2	Landkreis Rostock			
2a	Amt für Kreisentwicklung	11.12.23	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln sind - Hinweis auf Erfordernis, die Planung im Datenaustauschformat XPlanung zu erstellen (Verweis auf Arbeitshilfe des Landkreises Rostock) 	<ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme - Planung wird im gml-Format übergeben
	Umweltamt			
	Untere Naturschutzbehörde	16.11.23	<ul style="list-style-type: none"> - Bitte um Aufnahme des wegbegleitenden Baumbestands (Art und Stammumfang) - möglicherweise müssen Bäume hinsichtlich Kronentraufbereich eigemessen werden, soweit sich aus der geplanten Nutzung eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Baumbestände gemäß §18 oder §19 NatSchAG M-V ergibt - Herausnahme aus LSG <i>Kühlung</i> wird nur für die Flurstücke 183 und 184 in Betracht gezogen - Flurstück 185 sowie Verbindung zwischen Sondergebiet WoMo und privater Verkehrsfläche nur in vorhandenem Zustand bzw. als fußläufige Verbindung im LSG zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> - wegbegleitender Baumbestand wurde aufgenommen - geplante Nutzung entspricht vorhandener Nutzung, so dass sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ergeben - Grenze des LSG sollte für das gesamte Gemeindegebiet überprüft werden - Flurstück 183 liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs
	Untere Wasserbehörde	15.11.23	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken - Hinweis auf Satzungsrecht des WWAV - Fäkalannahmestelle für Übernahme der anfallenden Abwässer aus den Wohnmobilen bereits vorhanden - Bei Errichtung eines Sanitärtraktes ist VVVAV zu kontaktieren 	
	Untere Bodenschutzbehörde	09.11.23	<ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich keine Einwände - Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt - Zustimmung zu genanntem Untersuchungsrahmen für Schutzgut Boden 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussage zu Altlasten in Begründung ergänzt
Untere Immissionsschutzbehörde	23.11.23	<ul style="list-style-type: none"> - Betrachtung der auf das Plangebiet potentiell einwirkenden Lärm- und Geruchsmissionen ausgehend von dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb ist aufgrund der geringen Aufenthaltsdauer der Nutzer des Wohnmobilstellplatzes <u>nicht</u> zwingend erforderlich. - Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sind anzustreben, auf Grund der zeitlich begrenzten Nutzung sind auch höhere Werte zumutbar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aussagen zu Immissionsschutz in Begründung ergänzt 	

Nr.	Behörde/TöB	Antwort vom	Anmerkungen	Umgang mit Hinweisen/Anregungen
	Amt für Straßenbau und Verkehr			
2f	SG Straßenverkehr	22.11.23	- von Sichthindernissen freizuhaltende Sichtdreiecke sind nach der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu ermitteln und darzustellen	- Sichtdreiecke wurden entsprechend der zulässigen Höchstgeschwindigkeit dargestellt
2g	SG Straßenbau	20.10.23	- keine Anregungen	
2h	Brandschutzdienststelle	21.11.23	- keine Anregungen	-
2j	Bauamt Untere Denkmalschutzbehörde	26.11.23	- im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt - Hinweise zu Umgang mit eventuellen Funden	-
2k	Regionalplanung	24.11.23	- keine Anregungen	-
3	Straßenbauamt Stralsund	20.10.23	- keine Anregungen oder Bedenken	
4	e.dis Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg- Vorpommern			
5	HanseGas GmbH			
6	Stadtwerke Rostock AG			
7/8	WWAV / Nordwasser GmbH		- Anschluss an Trinkwasser- und Schmutzwassernetz bereits vorhanden - privat zu betreibende Annahmestation für Toilettenabwässer aus Wohnmobilen ist planungsrechtlich vorzusehen und baulich umzusetzen; Vorgaben der bestehenden Indirekteinleitergenehmigung des WWAV sind einzuhalten	- Hinweise wurden in Begründung übernommen - im Bereich der vorhandenen Annahmestation für Toilettenabwässer ist in PLZ Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung <i>Annahmestation für Toilettenabwässer aus Wohnmobilen</i> festgesetzt

Nr.	Behörde/TöB	Antwort vom	Anmerkungen	Umgang mit Hinweisen/Anregungen
7/8	WWAV / Nordwasser GmbH	07.11.23	<ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasserleitung in Hauptstraße führt Löschwasser - Feuerlöschhydrant F_b= 48 m³/h im Bereich Hauptstraße/Ecke Froschweg - Trinkwasserleitung im Strandweg ohne Löschwasser – Abstimmung mit WWAV erforderlich - Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz auf dem Grundstück zu versickern - Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete - neue technische Lösungen für Schmutzwasserentsorgung sowie Trinkwasserversorgung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu erarbeiten und der Nordwasser GmbH zu Abstimmung und Freigabe vorzulegen 	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise in Begründung übernommen - Ausführungen zu Niederschlagswasser in Begründung Kapitel 4.3.3 - Hinweis in Begründung übernommen
9	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"		<ul style="list-style-type: none"> - kein Gewässer 2. Ordnung im Plangebiet - sofern Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer erforderlich, ist WBV in Planung einzubeziehen 	
10	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	21.11.23	<ul style="list-style-type: none"> - keine grundsätzlichen Bedenken - Entzug bzw. zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken - Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen - von Planungen betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen - kein nach WRRL berichtspflichtiges Oberflächengewässer betroffen - Schmarler Bach ist indirekt über Zulauf betroffen - Ausführungen zu Belangen der WRRL hinsichtlich Grundwasserkörper WP_KW_6_16 sind zu machen - Hinweis auf Meldepflicht bei eventuell niederzubringenden Bohrungen - Hinweis auf bestehende Windenergieanlagen in Entfernung von 800 m bzw. 1.350 m 	<ul style="list-style-type: none"> - Entzug landwirtschaftlicher Flächen ist nicht vorgesehen, da Art der festgesetzten Nutzungen bereits - Aussagen zu WRRL in Begründung eingefügt (Kapitel 4.5) - Hinweise wurden in Begründung übernommen
11	GDMcom	01.11.23	<ul style="list-style-type: none"> - keine Einwände gegen das Vorhaben 	
12	50Hertz Transmission GmbH	18.10.23	<ul style="list-style-type: none"> - keine von 50Hertz betriebenen Anlagen im Plangebiet 	

Nr.	Behörde/TöB	Antwort vom	Anmerkungen	Umgang mit Hinweisen/Anregungen
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.10.23	- keine Bedenken - Telekommunikationsanlagen im Plangebiet vorhanden - vorhandene Telekommunikationslinien sollten unverändert ohne Überbauung verbleiben	
14	T-Mobile Telekom Deutschland GmbH			
15	DFMG Deutsche Funkturm GmbH			
16	Ericsson Services GmbH Contract Handling Group	31.10.23	- keine Einwände oder Planvorgaben hinsichtlich Richtfunks	
17	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG			
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH			
19	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock			
20	Industrie- und Handelskammer Rostock	23.11.23	- Planung wird begrüßt	
21	Handelsverband Nord e.V.	20.11.23	- keine Einwände	

	Nachbargemeinden	Antwort vom	
01	Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister	28.11.23	Belange der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden nicht beeinträchtigt
02	Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen Der Bürgermeister		
03	Gemeinde Ostseebad Nienhagen Der Bürgermeister		

**Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23, Sondergebiet *Wohnmobilplatz* in Elmenhorst
Übersicht TöB-Beteiligung am Entwurf (Arbeitsstand Februar 2023)**

ANLAGE 2

04	Gemeinde Börgerende-Rethwisch Der Bürgermeister		
05	Gemeinde Lambrechtshagen Der Bürgermeister		