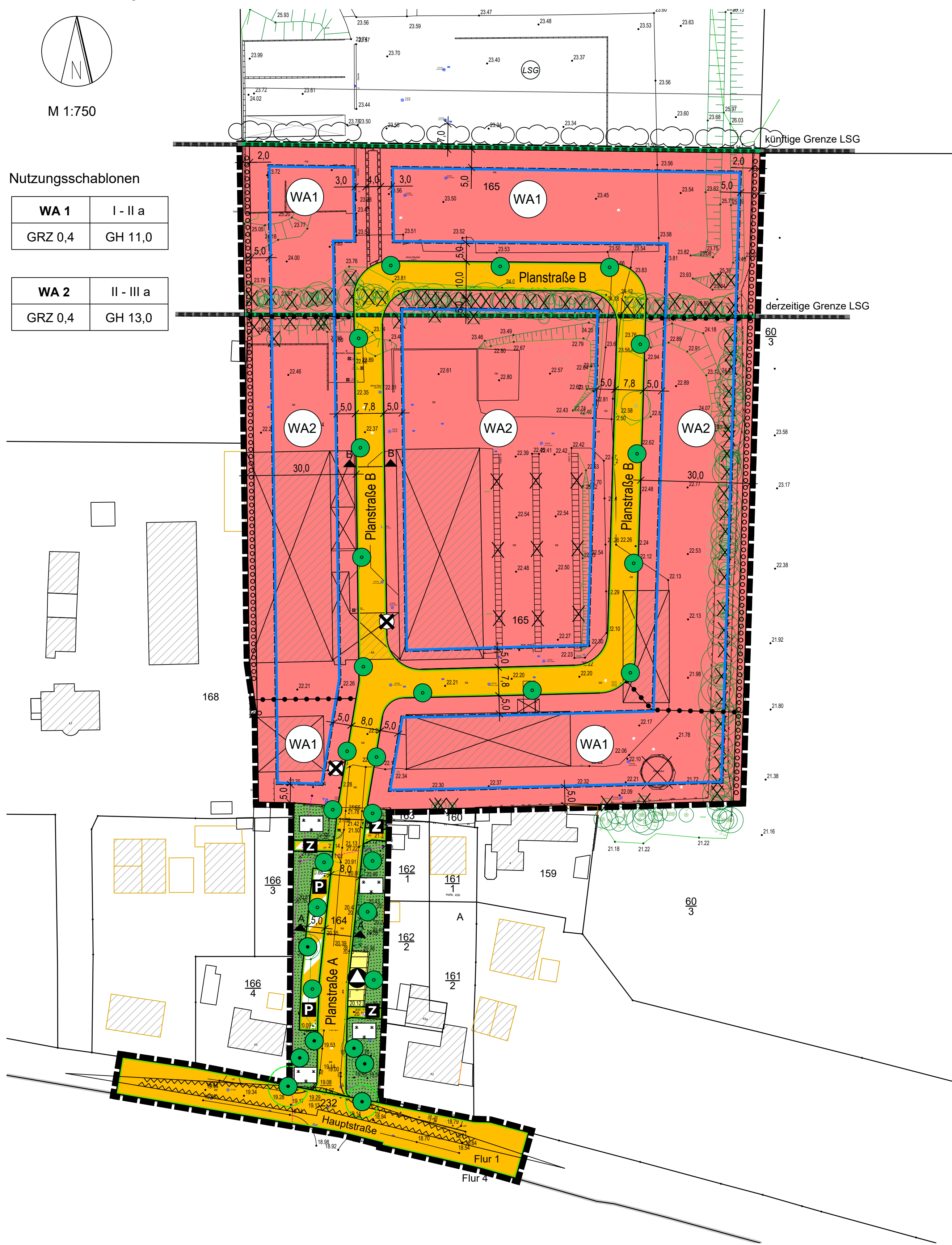


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“

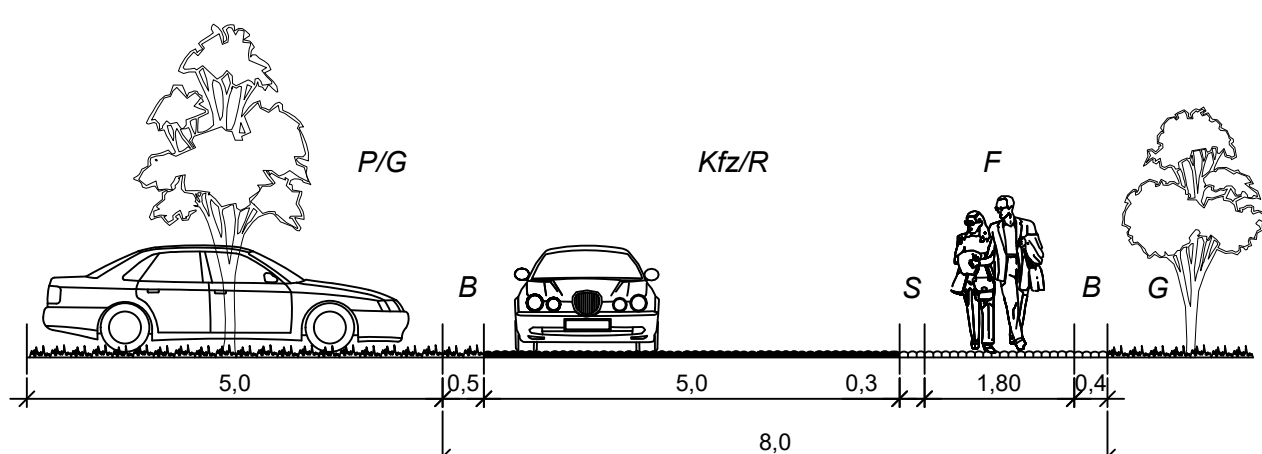
Teil A - Planzeichnung



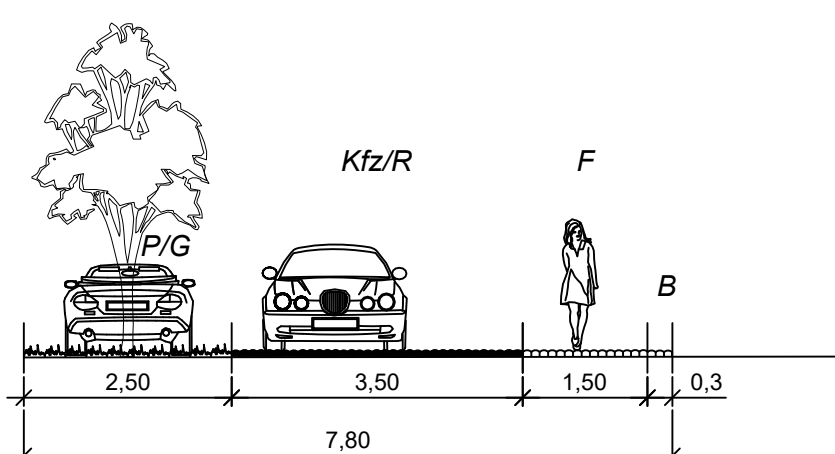
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A-A



Planstraße B - Schnitt B-B



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

WA1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ zulässige Grundflächenzahl
II - III zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GH zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Parkflächen

Zweitzufahrten

Fläche für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wertstoff-Behälter

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Verkehrsrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers Flurstück 165, Flur 1, Gemarkung Elmenhorst zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

LSG Landschaftsschutzgebiet

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)

künftig fortfallend

Böschung

Bemaßung in m

Straßenquerschnitt

vorhandener Baum mit Wurzelschutzbereich

Heckenpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“ erlassen, die den vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße in Elmenhorst, östlich des Wohnmobilstellplatzes, südlich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kühlung, im Osten angrenzend an Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13a BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO).
1.2 Zweitwohnungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauGB).

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, Fahrschächte usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Als unterer Höhenbezugspunkt dient die Oberkante der hergestellten Erschließungsstraße.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In den WA 1 und WA 2 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 30,0 m nicht überschritten werden darf.

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen; Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 u. 6, § 14 BauNVO)
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden.

5. **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

6. **Flächen für die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist zentral über Rückhaltevorrichtungen mit einem gedrosselten Abfluss von max. 30 l/sec in den Regenwasserkanal in der Hauptstraße einzuleiten.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
7.1 Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Obstbaum zu pflanzen.
7.2 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ ist als Rasen oder Wiese zu gestalten.

7.3 Entlang der Planstraße A sind straßenbegleitende Baumfällungen der Art Spitz-Ahorn (Acer platanoides) alle fünf Jahre unter Berücksichtigung der Bestandsbäume in regelmäßigen Abständen zu pflanzen. Die Bäume sind mit Baumseilen und Schutzmaßnahmen auszustatten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Entlang der Planstraße B ist eine Baumreihe mit Spitz-Ahorn (Acer platanoides) oder der ahornblättrigen Platane (Platanus acerifolia) in regelmäßigen Abständen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung entsprechend verschoben werden.

8. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
8.1 Bei Ziegel-Dachendeckungen sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
8.2 Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses bei dreigeschossiger Bauweise oder oberhalb des dritten Vollgeschosses bei dreigeschossiger Bauweise sind unzulässig.
8.3 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bepflanzungen der Vorgarten- und Gartenflächen (Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

8.4 Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzusichern.
8.5 Als Einfriedungen in den WA sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubböhlern, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gitterzäune sind unzulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

8.6 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

8.7 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

8.8 **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
8.9 Bei Ziegel-Dachendeckungen sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
8.10 Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses bei zweigeschossiger Bauweise oder oberhalb des dritten Vollgeschosses bei dreigeschossiger Bauweise sind unzulässig.
8.11 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bepflanzungen der Vorgarten- und Gartenflächen (Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

8.12 Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzusichern.
8.13 Als Einfriedungen in den WA sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubböhlern, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gitterzäune sind unzulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

8.14 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

8.15 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

8.16 **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
8.17 Bei Ziegel-Dachendeckungen sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
8.18 Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses bei zweigeschossiger Bauweise oder oberhalb des dritten Vollgeschosses bei dreigeschossiger Bauweise sind unzulässig.
8.19 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bepflanzungen der Vorgarten- und Gartenflächen (Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

8.20 Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzusichern.
8.21 Als Einfriedungen in den WA sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubböhlern, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gitterzäune sind unzulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

8.22 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

8.23 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

8.24 **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
8.25 Bei Ziegel-Dachendeckungen sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
8.26 Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses bei zweigeschossiger Bauweise oder oberhalb des dritten Vollgeschosses bei dreigeschossiger Bauweise sind unzulässig.
8.27 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bepflanzungen der Vorgarten- und Gartenflächen (Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

8.28 Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzusichern.
8.29 Als Einfriedungen in den WA sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubböhlern, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gitterzäune sind unzulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

8.30 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

8.31 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenschutz/Altlasten

Im Plangebiet sind zwei Altlastenflächen bekannt und im Plan gekennzeichnet (ehemaliges Notstromaggregat, elektrischer Betriebsraum). Bezüglich der festgestellten Belastungen ist eine weiterführende Detailuntersuchung und Sanierungsplanung erforderlich. Der Erschließungsträger wird auf der Grundlage einer konkreten und mit den zuständigen Behörden einvernehmlich abgestimmten Ausführungsplanung gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, die für die Schaffung des gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes erforderlichen Arbeiten durchzuführen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereichsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der auf den Flurstücken 164 und 165 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Elmenhorst, durch den Eingriff in Natur und Landschaft herzustellende Ausgleich ist auf dem Flurstück 164, Flur 1, Gemarkung Elmenhorst, sowie auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 165 zu erbringen. Dort sind die versiegelten und brachliegenden Freiflächen, bis auf das zu erhaltende Wirtschaftsgebäude sowie die Wirtschaftsfläche, vollständig zu entsiegeln und die natürlichen Bodenfunktionen wiederherzustellen. Auf den Flächen des Flurstücks 165 sind extensiv zu pflegende Grünflächen anzulegen. Die Pflege erfolgt nicht mehr als einmal jährlich, ohne Düngemittel und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, spätestens jedoch alle drei Jahre.

Nördlich, direkt angrenzend an das Plangebiet, ist auf einer Breite von mindestens 7,0 m eine dreireihige Feldhecke aus Sträuchern der „Pflanzliste 2“ mit 8 Bäumen aus der „Pflanzliste 1“ anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In der Ausgleichsfläche im nördlichen Teil des Flurstücks 165 sind gemäß „Pflanzliste 1“ weitere 101 Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen.

Der Kompensationsbedarf (15.770 m² EFA) der im Rahmen des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch die oben genannten Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Artenschutz

Die **Beseitigung von Gehölzen** gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gütliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder keine Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** ist als zentrale CEF-Maßnahme die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermausdächern vorgesehen. Diese werden an das verbleibende Wirtschaftsgebäude (in den Maßnahmenblättern des Artenschutzfachbeitrags (AFB) „Umweltplanung Barkowski & Engel, 2025-01“ – kartiert als „QV-04“) nördlich des Planungsbereiches und innerhalb der Ausgleichsfläche angebracht. Insgesamt sind 20 Fledermauskästen im funktionalen Umfeld des Planungsbereiches vor Beginn der Abrissarbeiten anzubringen.

Für die **Siedlungs- und Gebäudebrutler** ist von einer mehrjährigen Nutzung der Fortpflanzungsstätte auszugehen. Der Verlust von Brutrevieren ist ausgleichend, damit ein Eintreten des Verfallszustandes gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG vermieden wird. Es wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 für die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten angesetzt, sodass für den Hausrotschwanz 4 Nistkästen, für den Haussperling 40 Nistkästen bzw. 7 Kolonialkästen mit jeweils 3 Brutkammern und 20 Nisthilfen für die Rauchschwalbe zu errichten sind. Die Kästen bzw. Nisthilfen sind an das Wirtschaftsgebäude der Ausgleichsfläche (AFB - „QV-04“) anzubringen und vor Beginn der Brutzeit zu installieren.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume als Hochstämme in der Mindestqualität SU 14-16 cm:

Für Mecklenburg-Vorpommern gelten gebietsweilige Herkunft nach § 40 BNatSchG. Zu verwendende Arten müssen aus dem Herkunftsgebiet „Nordostdeutsches Tiefland“ (VG1) stammen:

1. Eichen & Buchen

- Steileiche (Quercus robur)

- Traubeneiche (Quercus petraea)

- Rotbuche (Fagus sylvatica)

2. Linden

- Winterlinde (Tilia cordata)

- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

3. Ahornarten

- Spitzahorn (Acer platanoides)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

- Feldahorn (Acer campestre)

4. Erlen & Weiden

- Schwarzerle (Alnus glutinosa)

- Grauerle (Alnus incana)

- Silberweide (Salix alba)

5. Weitere heimische Laubbäume

- Hainbuche (Carpinus betulus)

- Vogelkirsche (Prunus padus)

- Traubeneiche (Prunus padus)

- Eberesche (Sorbus aucuparia)

- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom 23. August 2022.

Sonstiges

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 21 wurde am 06.07.2023 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPBG) mit Schreiben vom 31.07. u. 21.08.2023 beteiligt worden.

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 30.01.2025 bis zum 28.02.2025 durch eine Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Warnow-West durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.01. u. 23.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

(4) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum sowie auf der Internetseite der Gemeinde am und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst/Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst/Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

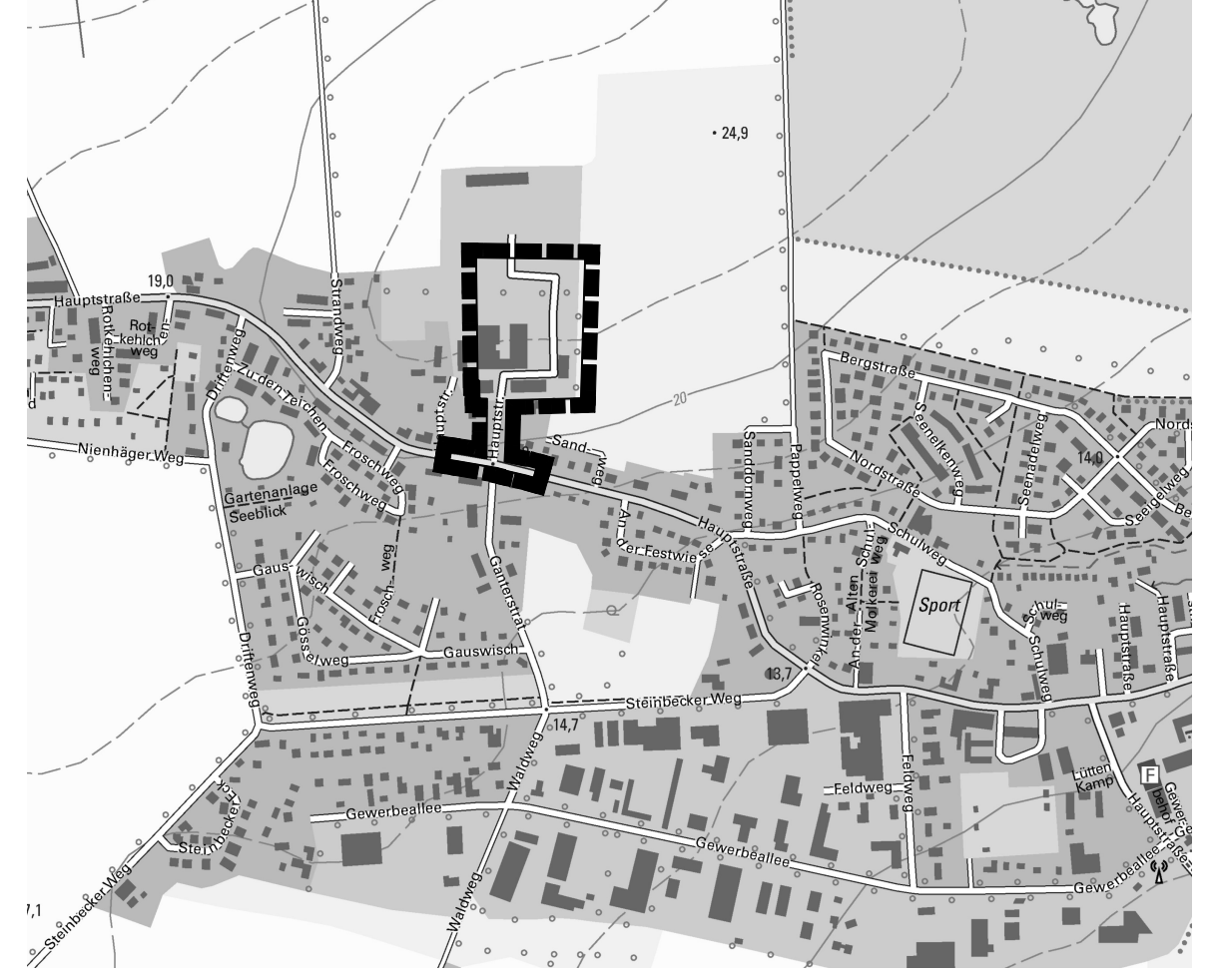
(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgesetzt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 ist am in Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtskarte



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/MV 2024

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“

legen nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße in Elmenhorst, östlich des Wohnmobilstellplatzes, südlich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kühlung, im Osten angrenzend an Ackerflächen

Entwurf

Bearbeitungsstand 27.05.2026