

## Entwurfs- und Auslegungsbeschluss B-Plan Nr. 22 Wohngebiet „Evershäger Weg“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 10.05.2022 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	12.05.2022	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	18.05.2022	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)		N

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt folgendes:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat die Anregungen, Hinweise und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt ist, mit dem im Abwägungsvorschlag dargestellten Ergebnis geprüft (Anlage 1)
2. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet *Evershäger Weg*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. (siehe Anlagen 2 und 3)
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und dessen Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet *Evershäger Weg* berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung und dem Entwurf der Begründung einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

### Sachverhalt

Der Planbereich wird begrenzt durch den *Evershäger Weg* im Osten, vorhandene Wohnbebauung und Garagen im Süden, eine Kleingartenanlage im Westen sowie Gärten und vorhandene Bebauung im Norden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche W6 dargestellt.

Die Bebauung der Wohnbaufläche *Evershäger Weg* in Lichtenhagen ist im Interesse der Gemeinde und hat keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur.

Die Aufstellung des B-Plan Nr. 22 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Damit kann von der

Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB vom Umweltbericht und gemäß § 2 BauGB von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Details zum § 13a BauGB und Grünausgleich sind in der Anlage 3 Begründung, Kapitel 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen erläutert.

Der WWAV hat in im Rahmen seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der vorhandene Regenwasserkanal im Evershäger Weg zusätzliche Niederschlagsmengen aufnehmen kann. Die aus dem Plangebiet anfallenden Mengen dürfen einen Abfluss von 2l/s nicht überschreiten. In Abstimmung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass eine Regenrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche sowie die gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers in den im Evershäger Weg vorhandenen Kanal vorsieht.

In der hydraulischen Vorbemessung wurde ermittelt, dass eine Rückhalteraum im Plangebiet in einer Größe von mind. 113 m<sup>3</sup> erforderlich ist um die Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal im Evershäger Weg auf 2 l/s zu begrenzen. In die Kalkulation wurden Starkregenereignisse einkalkuliert.

In der festgesetzten Verkehrsfläche ist ein 80m langer unterirdischer Regenwasserstaukanal mit einem quadratischen Querschnitt von 1,20m x 1,20m geplant. Das Volumen beträgt 115,2 m<sup>3</sup>. Die Übergabe in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal im Evershäger Weg erfolgt gedrosselt auf 2l/s. Somit werde die Anforderungen des WWAV/Nordwasser GmbH technisch erfüllt.

Darüber hinaus werden folgende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

*4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.*

*4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.*

Die Details zur Niederschlagsentwässerung sind in der Anlage 3 Begründung, Kapitel 4.6.3 *Niederschlagswasser* erläutert.

Im weiteren Verfahren ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der dazugehörigen Begründung vorzunehmen. Anregungen aus Äußerungen von Bürgern und aus Stellungnahmen zum Planentwurf sind im Anschluss in die Abwägung einzustellen.

### Finanzielle Auswirkungen

<b>(X) Ja, im Rahmen des</b>	<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
------------------------------	--	--------

<b>Haushaltsplanes</b>			
<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>			
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000
<b>b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

### **Anlage/n**

1	Anlage 1 Abwägung zum Vorentwurf.pdf (öffentlich)
2	Anlage 2 Entwurf B-Plan Nr. 22.pdf (öffentlich)
3	Anlage 3 Begründung B-Plan Nr. 22.pdf (öffentlich)

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	--	--

TOP .....

**Anlage 1**

**zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

	Behörde	Antwort vom	Anmerkungen	
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung / Region Rostock	27.09.21	Hinweise auf raumordnerische Belange, raumordnerische Bedenken werden zurückgestellt	siehe Seiten 2-4
2	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung	30.09.21		siehe Seiten 5-7
2a	Amt für Straßenbau und Verkehr	14.09.21	Anregung, Aussagen zu Stellplatzbedarf in Planbegründung aufzunehmen	siehe Seite 8
2b	Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde	23.09.21	keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt, keine weiteren Anregungen	siehe Seite 9
2c	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	21.09.21	Anregungen zum Artenschutz	siehe Seite 10
2d	Untere Immissionsschutzbehörde	21.09.21	keine Bedenken	
2e	Umweltamt, Untere Wasserbehörde	10.09.21	keine Bedenken, Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz	siehe Seite 11
2f	Untere Denkmalschutzbehörde	17.09.21	keine baudenkmalpflegerischen Belange berührt, Bodendenkmal innerhalb des Plangebiets nicht bekannt, Hinweise zum Umgang mit eventuellen Funden	siehe Seite 12
3	Stadtwerke Rostock AG	14.09.21	kein Einwand, Auskunft über Leitungsbestand Gas im Evershäger Weg und Hinweis auf zu beachtende Schutzstreifenbreiten	
4	WWAV/ Nordwasser Gmbh	10.09.21		siehe Seiten 13-14
5	Wasser- und Bodenverband <i>Hellbach - Conventer Niederung</i>	27.09.21	kein Gewässer II. Ordnung im Plangebiet, Bedenken bei Niederschlagswasserentsorgung	siehe Seite 15



Zwischen Elmenhorst und Diedrichshagen ist eine Siedlungszäsur festgelegt (RREP-Programmsatz Z 4.1 (6)).

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden.

Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.

Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	---	--

<p><b>3. Ergebnis der Prüfung</b></p> <p>Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung kann die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 66 WE entwickeln. Dieses Kontingent hat die Gemeinde nicht nur bereits aufgebraucht, sondern auch deutlich überschritten.</p> <p>Meine bezüglich einer Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben des Entwicklungsrahmens bestehenden raumordnerischen Bedenken stelle ich im konkreten Einzelfall dennoch zurück, da</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die im Zeitraum seit 2017 in Elmenhorst/Lichtenhagen neu errichteten Wohneinheiten überwiegend in älteren Bebauungsplänen – und hier insbesondere in Mischgebieten – sowie nach § 34 BauGB realisiert wurden, und</li> <li>2. mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.22 die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines bereits im FNP gesteckten gemeindlichen Planungsziels an einem städtebaulich gut integrierten Standort erfolgt.</li> </ol> <p>Es werden keine neuen Außenbereichs- sondern ehemals genutzte und heute brachliegende Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteils, deren umgebende Bebauung bereits durch vorhandene Einfamilienhäuser geprägt ist, wieder nutzbar gemacht, womit auch dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen wird.</p> <p>Die mit dem vorliegenden B-Plan in Aussicht genommenen, über bisher gültige Regelungen hinausgehenden Wohneinheiten werden allerdings Auswirkungen auf die mögliche langfristige kommunale Siedlungsentwicklung haben.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 22 wird im Amt unter der ROK-Nr. 2_043/21 erfasst.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass raumordnerische Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben des Entwicklungsrahmens -festgeschrieben im LEP und RREP-zurückgestellt werden.</p>
--	--

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)	
Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Schreiben vom 30.09.2021		Reg.-Nr. 02
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis</b>	
<p>durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 26.07.2021) abgegeben:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohngebiet Evershäger Weg“ strebt die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen an, ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen zu schaffen. Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.</p> <p>1. Regionalplanung</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf Folgendes anzumerken:</p> <p>Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR). Mit der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung stehen der Gemeinde im Zeitraum 2017-2025 für den Grundbedarf 66 WE zur Verfügung. Es ist allerdings festzustellen, dass die Gemeinde diese Kontingente bereits aufgebraucht hat.</p> <p>Positiv ist zur vorliegenden Planung zu bewerten, dass der B-Plan aus dem F-Plan entwickelt und eine vorgenutzte Innenbereichsfläche überplant wird. Inwieweit der Umfang der Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, ist vom AfRL RR zu bewerten.</p> <p>Der Ausschluss von Ferienwohnungen in den Festsetzungen wird begrüßt, um der Funktion Dauerwohnen den Vorrang zu geben und dem Bedarf in diesem Segment nachzukommen.</p>		<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Amt für Kreisentwicklung die Tatsache, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und ein Innenbereich überplant wird, positiv bewertet.</p> <p>Vom Amt für Raumordnung liegt eine Stellungnahme vor, in der es heißt, raumordnerische Bedenken werden zurückgestellt, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die in den zurückliegenden Jahren in der Gemeinde neu errichteten Wohneinheiten überwiegend in älteren Bebauungsplänen – und hier insbesondere in Mischgebieten – sowie nach § 34 BauGB realisiert wurden, und</li> <li>- mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.22 die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines bereits im FNP gesteckten gemeindlichen Planungsziels an einem städtebaulich gut integrierten Standort erfolgt.</li> </ul>	



Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
<p>2. Begründung zu § 13a BauGB</p> <p>In der Begründung zu dem o. g. Bebauungsplan wird aus planungsrechtlicher Sicht nicht ausreichend begründet, warum die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Hierbei fehlen u. a. noch Aussagen zu den in § 13a Abs. 1 S. 4 und S. 5 BauGB genannten Punkten. Dies ist in die Begründung noch aufzunehmen. Es muss auch in der Begründung konkret hergeleitet werden, ob es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt</p>	<p>Vor der Entscheidung für das beschleunigte Verfahrens nach § 13a BauGB hat die Gemeinde die folgenden Punkte geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liegt das Vorhaben im Außenbereich?</li> <li>▪ Beträgt die Größe der zulässigen Grundfläche mehr als 20.000 m<sup>2</sup>?</li> <li>▪ Wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen?</li> </ul> <p>Alle Punkte konnten nach Prüfung ausgeschlossen werden. Die Begründung wurde in den Kapiteln 2.1 <i>Planungsrechtliche Grundlagen</i> entsprechend ergänzt:</p> <p><i>Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur. Auf der Fläche des Plangeltungsbereichs befanden sich bis 2020 kleinteilige Gartenparzellen mit Lauben (siehe Abb.1). Entlang des Evershäger Weges befindet sich nördlich und südlich des Plangeltungsbereichs Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern. Nördlich des Plangeltungsbereichs schließt sich das Wohngebiet Berberitzenweg an, für das ein seit 2006 rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.</i></p> <p><i>Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 10.983 m<sup>2</sup>. Es werden 9.439 m<sup>2</sup> als Baugebietsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung von bis zu 50% ist eine Grundfläche von maximal 4.248 m<sup>2</sup> möglich. Damit liegt die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 erheblich unter dem nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB zulässigen Wert von 20.000 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Die zulässigen Vorhaben im Plangebiet unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.</i></p>	
<p>Hinsichtlich der Flächenbilanz (gem. Begründung unter Punkt 4.4) ist diese noch zusätzlich nach der im Entwurf festgelegten Grundflächenzahl zu bilanzieren.</p>	<p>Die Flächenbilanz wurde um die Bilanzierung der festgelegten Grundflächenzahl und deren zulässiger Überschreitung ergänzt.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
<p>3. Verfahrensvermerke</p> <p>„In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 iVm Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.</p> <p>Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt.“ (Quelle: EZBK/Krautberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 4a Rn. 34)</p> <p>Aus den Verfahrensvermerken geht hervor, dass die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht worden sind. Die eben genannte Vorschrift regelt zudem, dass die auszulegenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal zugänglich zu machen sind.</p> <p>Der Gemeinde wird empfohlen, zu recherchieren, ob die Voraussetzungen dafür bestehen, die auszulegenden Unterlagen über ein zentrales Internetportal einzustellen. Auf die Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrensschrittes wird hingewiesen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und von der Bürgermeisterin zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.</p> <p>4. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.</p>		<p>Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird recherchieren, um die Auslegungsunterlagen nicht nur auf der homepage des Amtes Warnow-West, sondern auch über das zentrale Internetportal des Landes für jedermann zugänglich zu machen.</p> <p>Die Gemeinde bedankt sich für den vorsorglichen Hinweis.</p> <p>Die Stellungnahmen der Fachämter wurden berücksichtigt.</p>

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	--	--

Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr	Schreiben vom 14.09.2021		Reg.-Nr. 2a
---	--------------------------	--	-------------

Stellungnahme	Abwägungsergebnis
<p>Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinblick auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es wird angeregt, die Planstraße als „verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche“ festzusetzen. Der Evershäger Weg ist Bestandteil einer vorhandenen Tempo 30 – Zone. Die Anordnung eines VZ 325.1 (verkehrsberuhigter Bereich) wird nicht in Aussicht gestellt.</li> <li>2. Bezüglich der Zulassung von Parkvorgängen lt. empfohlener Straßenquerschnitte A-A wird darauf hingewiesen, dass diese ebenfalls Bestandteil der vorhandenen Zone für ein eingeschränktes Haltverbot ist. Das Parken ist durch Zusatzzeichen lediglich für gekennzeichnete Flächen erlaubt.</li> <li>4. Bezüglich des in Tempo 30 – Zonen allgemein gültigen Vorfahrtsgrundsatzes „Rechts vor Links“ wird darauf hingewiesen, dass dies durch die straßenbauliche Gestaltung in den Einmündungsbereich zum Evershäger Weg für die Verkehrsteilnehmer nachvollziehbar sein soll. Dem steht die nur einseitig angelegte Eckausrundung entgegen.</li> <li>5. Die Entwurfsplanung (Lageplan Straßenbau/Querschnitte...) ist zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.</li> </ol>	<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p><u>zu 1.:</u> Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt. Der Hinweis auf die bestehende Tempo 30-Zone und dass die Anordnung eines VZ 325.1 nicht in Aussicht gestellt wird, wurde in die Begründung, Kapitel 4.5 <i>Verkehrerschließung</i> übernommen.</p> <p><u>zu 2.:</u> Der Hinweis, dass das Parken nur auf gekennzeichneten Flächen erlaubt ist, wurde in die Begründung Kapitel 4.5 <i>Verkehrerschließung/Ruhender Verkehr</i> übernommen.</p> <p><u>zu 4.:</u> Der Hinweis auf die straßenbauliche Gestaltung im Einmündungsbereich zum Evershäger Weg wurde geprüft. Aus der Skizze in Abb.3 auf Seite 11 der Begründung geht hervor, dass die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Einmündungsbereich ausreichend Raum bietet, um einen Kurvenradius von 6 m zu realisieren.</p> <p><u>zu 5.:</u> Die Entwurfsplanung wird zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr des Landkreises Rostock zugeleitet.</p>

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	--	--

Landkreis Rostock, Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde	Schreiben vom 23.09.2021		Reg.-Nr. 2b
---	--------------------------	--	-------------

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsergebnis:</b>
<p>In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.</p> <p>Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind gibt es keine weiteren Anregungen.</p> <p><b>Hinweise:</b> Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass innerhalb des Plangeltungsbereichs keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.</p> <p>Der Hinweis zum Umgang mit Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen, sollten diese während der Baumaßnahmen vorgefunden werden, wurde in die Begründung, Kapitel 5 <i>Belange des Umweltschutzes/Bodenschutz</i> übernommen.</p>

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	--	--

Landkreis Rostock, Umweltamt Untere Naturschutzbehörde	Schreiben vom 13.09.2021		Reg.-Nr. 2c
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Rahmen des Ausschlusses des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG, ist es erforderlich spätestens vor Baubeginn den Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen, um baubedingte Tötungen zu vermeiden oder auf ein sehr geringes Maß zu beschränken. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Bei Vögeln ist i. d. R. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der Vögel vorzusehen, um baubedingte Tötungen insbesondere von Nestlingen oder Jungvögeln zu vermeiden. Dies gilt nicht nur für Gehölz-, sondern auch für Bodenbrüter.</p>		<p>Die Gemeinde folgt der Anregung und nimmt folgende textlichen Festsetzungen in die Satzung auf:</p> <p>5.1 <i>Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.</i></p> <p>5.2 <i>Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.</i></p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)	
Landkreis Rostock, Umweltamt Untere Wasserbehörde	Schreiben vom 10.09.2021		Reg.-Nr. 2e
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.</p> <p>Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV).</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist vordergründig am Anfallsort zu versickern. Im unmittelbaren B-Planbereich befindet sich kein Gewässer 2. Ordnung. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit auf Grund der anstehenden Bodenart ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das mit dem WWAV abzustimmen ist.</p> <p><u>Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:</u> Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.</li> <li>2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.</li> </ol>		<p>die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>In Abstimmung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass eine Regenrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche sowie die gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers in den im Evershäger Weg vorhandenen Kanal vorsieht. (siehe Begründung, Kapitel 4.6.3 <i>Niederschlagswasser</i>)</p> <p>Die Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz werden als Hinweis C in den Textteil der Satzung übernommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit eventuell aufgefundenen Leitungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) und den Konsequenzen möglicher Grundwasserabsenkungen wurden in die Begründung, Kapitel 5. <i>Belange des Umweltschutzes</i> aufgenommen.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)	
Landkreis Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde	Schreiben vom 17.09.2021		Reg.-Nr. 2f
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens <u>keine Bodendenkmale bekannt</u>. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.</p> <p>Dem Vorhaben wird mit folgenden <b>Hinweisen</b> zur Übernahme in die Baugenehmigung zugestimmt:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p> <p>Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont, Tel.: 03843/755-63304; E-Mail: <a href="mailto:Patrick.dumont@lkros.de">Patrick.dumont@lkros.de</a>) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.</p>		<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass baudenkmalpflegerische Belange nicht berührt werden.</p> <p>Die Gemeinde nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind, aber bei Bauarbeiten archäologischen Funde und Fundstellen entdeckt werden können.</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit eventuellen archäologischen Funden während der Erdarbeiten werden als Hinweis D in den Textteil der Satzung übernommen.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)	
WWAV/ Nordwasser GmbH	Schreiben vom 10.09.2021		Reg.-Nr. 4
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>zu o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Einwände und Bedenken:</p> <p>Trinkwasser: Das B-Plangebiet kann über eine Stichleitung, die an den Evershäger Weg angebunden wird, trinkwasserseitig erschlossen werden. Die Stichleitung führt kein Löschwasser mit. Vor den Häusern 10 und 10 c des Evershäger Weges befindet sich jeweils ein Fc-Hydrant. Im Bereich des B-Plangebietes befindet sich noch ein Wasserzählerschacht der KGA. Der Leitungsbestand hinter diesem ist uns nicht bekannt und fällt auch nicht in unsere Zuständigkeit.</p> <p>Schmutzwasser: Das B-Plangebiet entwässert in die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung (ADL) des Evershäger Weges. Die derzeitige Dimension ist aber nicht für den Anschluss eines Wohngebietes ausgelegt. Daher muss die Strecke zwischen künftiger Einbindung und Druckunterbrecherschacht (ca. 30 m) in einer größeren Dimension erneuert werden. Die Erschließung des Wohngebietes sollte vorzugsweise über eine Freispiegelleitung mit nachfolgendem Abwasserpumpwerk (APW) erfolgen. Der Standort des APW ergibt sich aus dem Geländemodell. Eine entsprechende Fläche dafür ist im B-Plan vorzuhalten.</p>		<p>Die Gemeinde hat die Einwände zur Kenntnis genommen und geht damit folgendermaßen um:</p> <p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die trinkwasserseitige Erschließung in Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung im Evershäger Weg erfolgen kann.</p> <p>Für das Plangebiet wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass keine weichen Bedachungen zulässig sind. Damit ist das Angebot der beiden Löschwasserhydranten im Evershäger Weg ausreichend.</p> <p>Für den schmutzwasserseitigen Anschluss an den im Evershäger Weg vorhandenen Kanal wird im Einmündungsbereich der Planstraße in den Evershäger der Standort des Abwasserpumpwerks inkl. einer Versorgungsfläche für die Wartung festgesetzt.</p>	



Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
<p>Niederschlagswasser: Im Evershäger Weg liegt ein Kanal für die Niederschlagsentwässerung. Dieser ist aber bereits fast ausgelastet. Der gesamte Abfluss aus dem B-Plangebiet dürfte danach 2 l/s nicht überschreiten. Das Niederschlagswasser sollte möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten werden.</p> <p>Sollte das aufgrund einer geringen Durchlässigkeit der Böden nicht möglich sein, ist der Abfluss zu drosseln. Im Vorfeld ist bei der Unteren Wasserbehörde die Möglichkeit einer erhöhten Einleitmenge auszuloten. Derzeit besteht ein Wasserrecht über 163 l/s in den Graben 2/4/1 (Apfelsinengraben). Sollte einer Erhöhung zugestimmt werden, sind die nachgelagerten Leitungen zu vergrößern bzw. ist ein Stauraumkanal vorzusehen.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der im Evershäger Weg vorhandene Kanal für die Niederschlagswasserentwässerung bereits fast ausgelastet ist.</p> <p>Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vor, der festgestellt, dass eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. In einer hydraulische Vorbemessung wurde ermittelt, welche Rückstauvolumina erforderlich sind, um eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Kanal für die Niederschlagswasserentwässerung zu gewährleisten. Die Details sind in der Begründung, Kapitel 4.6.3 <i>Niederschlagswasser</i> erläutert.</p> <p>Es werden Regenwasserrückstauanlagen auf den Grundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Damit kann eine gedrosselte Ableitung auf 2 l/s gesichert werden.</p> <p>Es werden folgende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:</p> <p><i>4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.</i></p> <p><i>4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.</i></p>	
<p>Der geplante Wendehammer ist zu klein. Dieser muss für ein 4-achsiges Fahrzeug, welches eine Länge &gt; 10 m hat, ausgelegt sein. Dem derzeit geplanten Wendehammer stimmen wir nicht zu.</p> <p>Der Bestand der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wird Ihnen per E-Mail zugesendet.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen o. g. Ansprechpartnerin gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Wendefläche hat einen Radius von 6 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1 m. Die Größe entspricht dem Flächenbedarf für notwendige Wendemanöver eines dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugs. Mit der Festsetzung des Standorts für das Abwasserpumpwerk im Einmündungsbereich der Planstraße in den Evershäger Weg inkl. einer Versorgungsfläche als Aufstellfläche für Fahrzeuge, die die Wartung übernehmen, erübrigt es sich, dass 4-achsige Fahrzeuge zu Wartungszwecken der Abwasseranlagen in das Plangebiet hineinfahren müssen. Eine entsprechende Abstimmung mit WWAV/Nordwasser GmbH ist erfolgt.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)	
WBV Hellbach-Conventer Niederung	Schreiben vom 27.09.2021		Reg.-Nr. 4
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>im Bereich des o.g. B-Plangebietes befindet sich kein Gewässer und auch keine wasserwirtschaftliche Anlage des WBV.</p> <p>Ein Problem sehen wir bei der Entsorgung des Niederschlagwassers. Für dies Gebiet wird das Niederschlagwasser über die Anlagen des WWAV/Nordwasser GmbH in das Gewässer II. Ordnung Nr.: 2/4/1 „Apfelsinengraben“ mit Einleitpunkt in der KGA Gedser abgeleitet. Hier muss im Vorfeld ein hydraulischer Nachweis erbracht werden, dass das Gewässer die hinzukommenden Niederschlagsmengen aufnehmen und auch ableiten kann.</p> <p>Die weitere Planung ist mit dem WBV abzustimmen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		<p>Die Gemeinde hat die Einwände zur Kenntnis genommen und geht damit folgendermaßen um:</p> <p>Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vor, der feststellt, dass eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. In einer hydraulische Vorbemessung wurde ermittelt, welche Rückstauvolumina erforderlich sind, um eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Kanal für die Niederschlagswasserentwässerung zu gewährleisten. Die Details sind in der Begründung, Kapitel 4.6.3 <i>Niederschlagwasser</i> erläutert.</p> <p>Es werden Regenwasserrückstauanlagen auf den Grundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Damit kann eine gedrosselte Ableitung auf 2 l/s gesichert werden.</p> <p>Es werden folgende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:</p> <p><i>4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.</i></p> <p><i>4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.</i></p> <p>Eine Abstimmung mit WWAV/Nordwasser GmbH ist erfolgt.</p>	

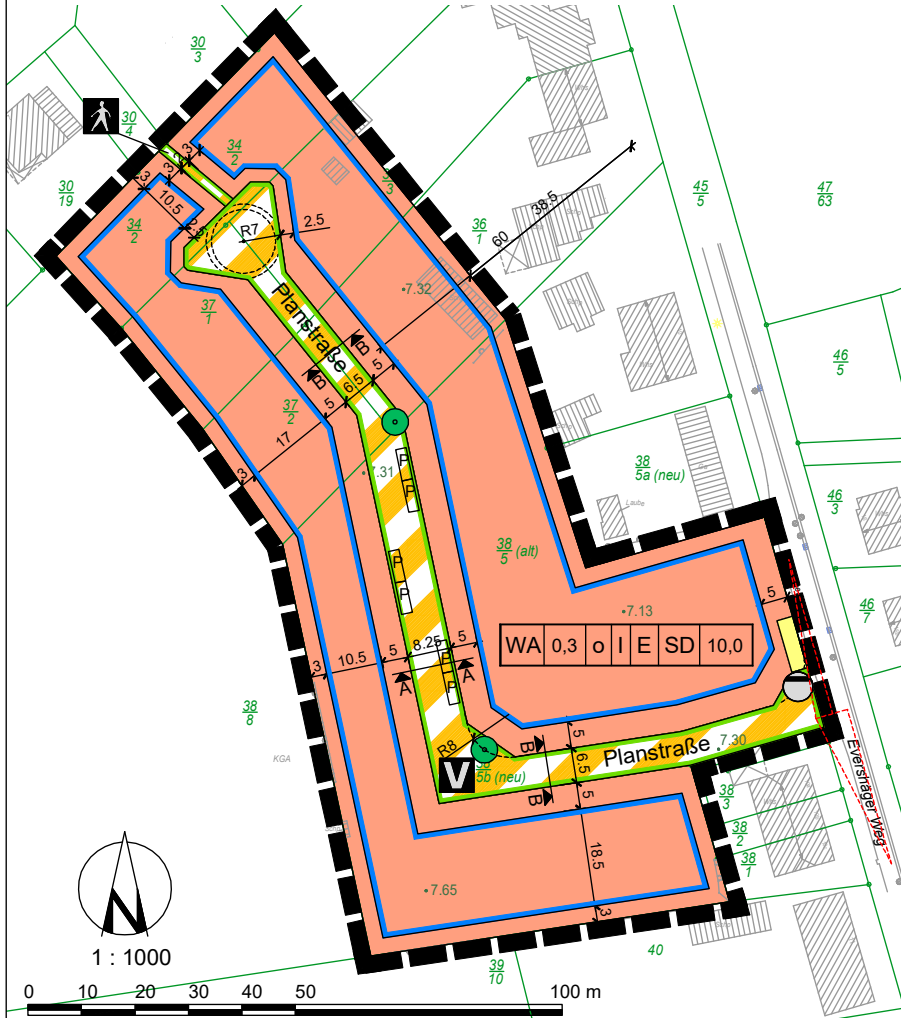
# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.22 Wohngebiet Evershäger Weg, die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/5 (tw.) Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen umfassend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

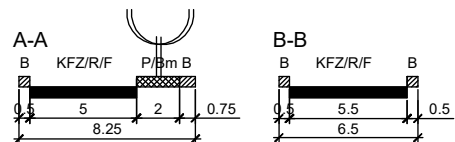
## TEIL A: Planzeichnung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Hausform	Dachform	OK
---------------------------	-----	----------	--	----------	----------	----



Empfohlene Straßenquerschnitte:



B: Bankett KFZ: Kraftfahrzeuge R: Radfahrer F: Fußgänger P: öffentliche Parkfläche Bm: Straßenbaum

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung (Rechtsgrundlage)  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

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

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

GRZ Grundflächenzahl  
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 (siehe §2 LBauO M-V)  
E Einzelhaus  
SD Satteldach, inkl. Sonderform Krüppelwalmdach

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

o offene Bauweise  
OK Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße  
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)  
Zweckbestimmung:  
verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

V Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

— Aufstellfläche für Fahrzeuge während der Wartungsarbeiten (10 m x 3 m)  
— Abwasserpumpwerk, überfahbarer Schacht (SLW60)

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)

— Anpflanzen von Straßenbäumen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs.7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

— Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer

— vorhandene hochbauliche Anlage

— vorhandene Geländehöhe über NNH im DHHN2016

— Sichtdreiecke □ Parkbucht für Besucherverkehr

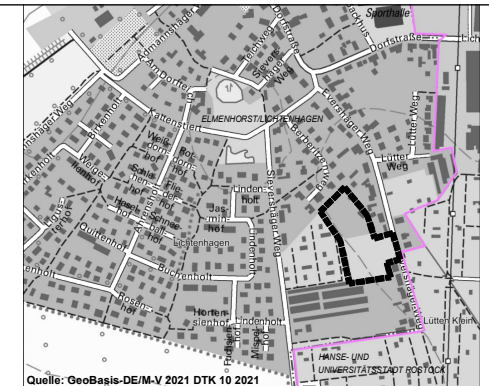
TOP .....

Anlage 2  
zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

TEIL A Planzeichnung  
TEIL B Text  
VERFAHRENSVERMERKE

Seite 1  
Seiten 2 - 5  
Seiten 6 - 7

Seite 1



## Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

### BEBAUUNGSPLAN NR. 22

Wohngebiet Evershäger Weg

die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/5 (tw.), Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen umfassend, begrenzt durch den Evershäger Weg im Osten, vorhandene Wohnbebauung und Garagen im Süden, Kleingartenanlage im Westen sowie den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr.9 Wohngebiet Berberitzenweg im Norden

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Entwurf

Arbeitsstand Februar 2022

Elmenhorst/Lichtenhagen

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## (RECHTSGRUNDLAGE)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)**
  - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.2 Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
  - 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB)**
  - 2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen. Im Bereich des Wendehammers dürfen Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten Baugrenze ohne Mindestabstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung errichtet werden.
  - 2.2 Sichtdreiecke (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstückseinfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.
- 3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**
  - 3.1 Die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus beträgt 500 m<sup>2</sup>.
- 4. Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
  - 4.1 Im *Allgemeinen Wohngebiet WA* sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagswassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.
  - 4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
  - 5.1 Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.
  - 5.2 Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.
  - 5.3 Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

## 6. Anpflanzen von Bäumen

## § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

6.1 Innerhalb der Baufläche ist je Einzelhausgrundstück mind. ein Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Der Standort kann individuell festgelegt werden. Es sind zu verwenden:

- 3 x verpflanzte Hochstämme
- Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Die Pflanzung muss in der Pflanzzeit, die dem Nutzungsbeginn des errichteten Wohnhauses folgt, umgesetzt werden.

6.2 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 2 kleinkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Es sind zu verwenden:

- 4 x verpflanzte Hochstämme
- Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Vorbereitung der Baumgrube:

- Tiefe mind. 0,80 m;
- Volumen mind. 15m<sup>3</sup> durchwurzelungsfähiges Substrat

Baumscheibe mind. 2,50 m x 2,50 m

### Pflanzenliste

#### Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betula	Hainbuche
Corylus columa	Baum-Hasel
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Kugel-Ahorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

### 7.1 Dachform und -neigung

Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.

### 7.2 Brandschutz

Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.

### 7.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.

### 7.4 Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 7.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer

- Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;
- Dächer mit weicher Bedachung ausstattet.
- Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;
- Plätze für Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;

Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.

## HINWEISE

### A Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Höhen- und Lageplan des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock mit Stand vom 05.05.2021. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN2016 und im Lagebezug ETRS89–UTM33 erstellt.

### B Bemessung des Stauvolumens für Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken (siehe textl. Festsetzung 4.1)

1. Ermittlung maximal versiegelter Fläche:

$$\text{Grundstücksgröße in m}^2 * \text{GRZ} * 1,5 * 0,0001 = \dots \text{ ha}$$

2. Bemessung der auf die versiegelte Fläche bezogenen Gesamtabflussmenge:

$$\text{Ergebnis aus 1.} * 120 \text{ l/s ha} = \dots \text{ l/s}$$

3. Bemessung des erforderlichen Stauvolumens:

$$\text{Ergebnis aus 2.} * 0,5 * 900 \text{ s} * 0,001 = \dots \text{ m}^3$$

### C vorbeugender Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

### D Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2021.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlIG beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow sowie durch Einstellung im Internet unter [www.amt-warnow-west.de](http://www.amt-warnow-west.de) in der Rubrik *Bauleitplanung der Gemeinden* öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock,

Änne Lorenz  
ö.b.V.



9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 *Wohngebiet Evershäger Weg* der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

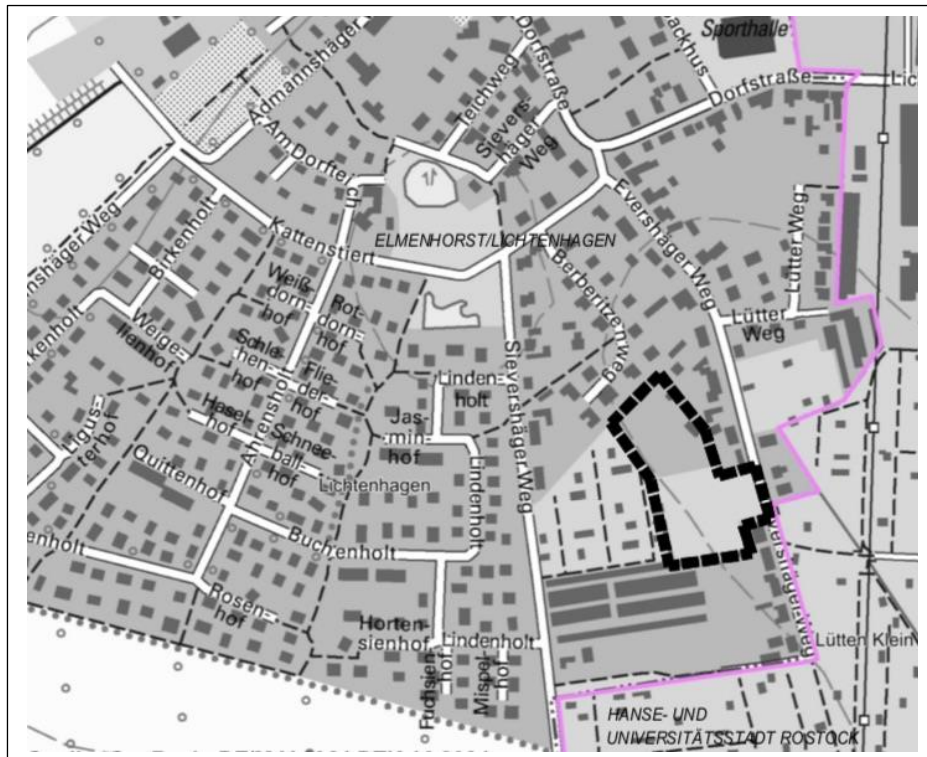
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister



Übersichtsbild (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021 DTK 10 2021)

**GEMEINDE**  
**ELMENHORST/LICHTENHAGEN**  
Amt Warnow-West  
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 22**  
**Wohngebiet *Evershäger Weg in Lichtenhagen***

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

**Begründung zum Entwurf**  
Arbeitsstand Februar 2022

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister

## INHALT

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich .....	3
2.	Verfahren .....	3
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen .....	3
2.2.	Übergeordnete Planungen .....	5
2.3.	Verfahrensablauf .....	6
3.	Städtebauliche Ausgangssituation .....	7
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung .....	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen .....	9
4.3.	Mindestgrundstücksgröße .....	9
4.4.	Örtliche Bauvorschriften .....	10
4.5.	Verkehrerschließung.....	10
4.6.	Technische Infrastruktur .....	12
4.6.1	Trink- und Löschwasser .....	13
4.6.2	Schmutzwasser .....	13
4.6.3	Niederschlagswasser .....	14
5.	Belange des Umweltschutzes .....	16
6.	Flächenzusammenstellung.....	18

**Anlage** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde  
Elmenhorst/Lichtenhagen mit Kennzeichnung des Plangebiets

---

Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn

(0381) 127 345 77  
kbk.hro@icloud.com

---

Erschließungsplanung

Planungsbüro Dohse

(038203) 22 508  
dohse@muensterblick1.de

---

## 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.

Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus der Tatsache, dass für das Plangebiet eine geordnete Erschließung und Art und Maß der Bebauung festzulegen sind.

Am 25.03.2021 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 gefasst. Planungsziele sind die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, um Baurecht für die Errichtung von Eigenheimen zu schaffen sowie die Festsetzung der Erschließung vom *Evershäger Weg*.

In Anwendung von § 13a BauGB wird das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Erläuterungen dazu in Kapitel 2.1.

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Südosten von Lichtenhagen. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/5 (tw.) Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

- im Osten durch den Evershäger Weg,
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und Garagen,
- im Westen durch die Kleingartenanlage *Zur Kastanie e.V.* am *Sievershäger Weg*
- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung und eine öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 *Wohngebiet Berberitzenweg*.

## 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

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

#### – Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)

#### – Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (wirksam seit 28.09.2004)

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt und die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur. Auf der Fläche des Plangeltungsbereichs befanden sich bis 2020

kleinteilige Gartenparzellen mit Lauben (siehe Abb.1). Entlang des Evershäger Weges befindet sich nördlich und südlich des Plangeltungsbereichs Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel, und Reihenhäusern. Nördlich des Plangeltungsbereichs schließt sich das Wohngebiet *Berberitzenweg* an, für das ein seit 2006 rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

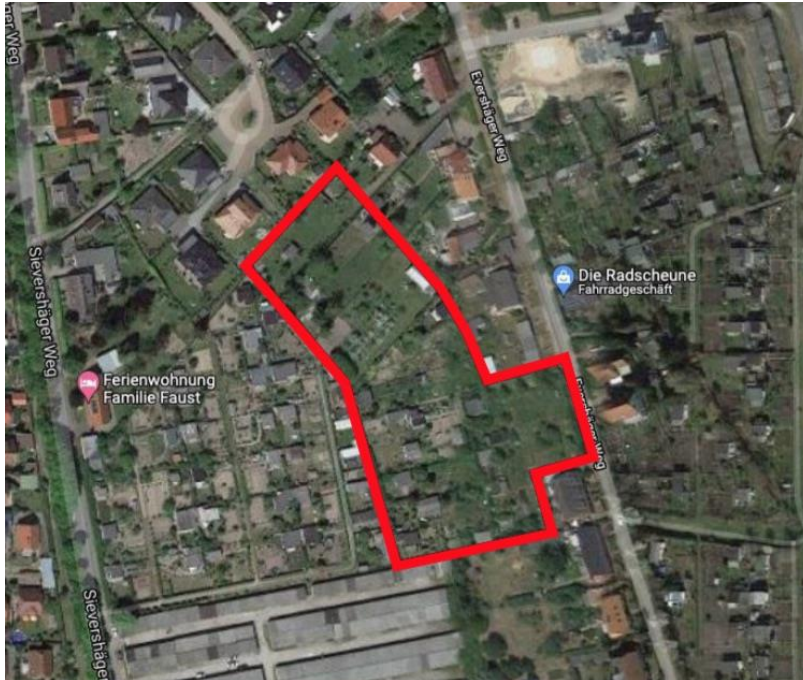


Abb. 1: Luftbild vor Beräumung der Fläche, (Quelle: google-maps)

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 10.983 m<sup>2</sup>. Es werden 9.439 m<sup>2</sup> als Baugebietsfläche für ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung von bis zu 50% ist eine Grundfläche von maximal 4.248 m<sup>2</sup> möglich. Damit liegt die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 erheblich unter dem nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB zulässigen Wert von 20.000 m<sup>2</sup>.

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

Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Die zulässigen Vorhaben im Plangebiet unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind *Stoltera bei Rostock* in nördlicher Richtung und *Conventer Niederung* in westlicher Richtung. Die Entfernungen vom Plangebiet betragen mehr als 4 bzw. 7 km. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebiets* sind die zuvor genannten Pflichten nicht zu berücksichtigen, weil die nach § 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen

in einem Allgemeinen Wohngebiet keine Störfälle verursachen können, die ein Abstandsgebot zu schutzwürdigen Nutzungen begründen.

Wie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt, sind die Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

## 2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, es sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM) zu beachten.

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP ist Elmenhorst/Lichtenhagen als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes<sup>1</sup> (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP).

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4) (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus. Die RREP-Grundkarte stellt zudem auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend Programmsatz G 3.1.4 (1) dar.

Zwischen Elmenhorst und Diedrichshagen ist eine Siedlungszäsur festgelegt (RREP-Programmsatz Z 4.1 (6)).

Das Amt für Raumordnung nennt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der vorliegenden Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

- Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)).
- Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungs- potenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechen- der Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Orts- lagen zu erfolgen.

---

<sup>1</sup> SUR -Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

- Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).
- Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Zeitraum von 2017 bis 2025 ihr in der 1. Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens zugeordneten Entwicklungskontingents der Wohnbauflächen nicht nur bereits aufgebracht, sondern auch deutlich überschritten hat. Dennoch werden diesbezügliche raumordnerischen Bedenken für den konkreten Fall vom Amt aus folgenden Gründen zurückgestellt:

1. Die im Zeitraum seit 2017 in Elmenhorst/Lichtenhagen neu errichteten Wohneinheiten wurden überwiegend in älteren Bebauungsplänen – und hier insbesondere in Mischgebieten – sowie nach § 34 BauGB realisiert.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 erfolgt die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines bereits im FNP gesteckten gemeindlichen Planungsziels an einem städtebaulich gut integrierten Standort. Es werden keine neuen Außenbereichs- sondern ehemals genutzte und heute brachliegende Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteils, deren umgebende Bebauung bereits durch vorhandene Einfamilienhäuser geprägt ist, wieder nutzbar gemacht, womit auch dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen wird.

### 2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	25.03.21
2	Behandlung des Vorentwurfs im Bauausschuss	12.08.21
3	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	09-10/21
4	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
5	Bekanntmachung der Auslegung	
6	Öffentliche Auslegung	
7	Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	
8	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
9	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
10	Anfertigung der Satzungen	
11	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt im Osten an die öffentliche Verkehrsfläche *Evershäger Weg*. Im Plangebiet befanden sich Gartenlauben. Eine Beräumung der Fläche erfolgte 2020. Seitdem liegt die Fläche brach.

Im Bereich des Flurstücks 37/2 im Norden des Plangebiets sind Obstgehölze und Strauchgruppen vorhanden. Auf dem Großteil der Fläche hat sich nach der Beräumung ruderaler Vegetation eingestellt.

Das Gelände zeigt wenig Höhendifferenzen. Es steigt von Osten nach Westen und von Norden nach Süden um ca. 60-70 cm an.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch vorhandene Wohnbebauung, vorwiegend Einzelhäuser, z.T. auch Reihenhäuser.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock stellt in seiner Stellungnahme vom 17.09.2021 fest, dass bau- und denkmalpflegerische Belange nicht berührt werden. Weiterhin heißt es in der Stellungnahme, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind, aber bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können.

### 4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

#### 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist im Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 22 Wohnbaufläche (W6) dargestellt.

Die Gemeinde plant, die Baufläche im Plangeltungsbereich als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen sind auf Grund der sehr begrenzten Fläche weder von der Gemeinde gewünscht noch realisierbar. Aus der geplanten Bebauung ergibt sich kein Bedarf für derartige Anlagen.

Ein Ausschluss der nach § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen kann unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt werden:

#### *textliche Festsetzung*

##### 1.1 *Allgemeine Wohngebiete*

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

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

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

Eine Durchmischung von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung kann zu Nutzungskonflikten, insbesondere bezüglich des nächtlichen Lärms führen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der *Festsetzung 1.2* diesem Problem vorzubeugen:

#### *textliche Festsetzung*



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

Das Amt für Kreisentwicklung hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf den Ausschluss von Ferienwohnungen begrüßt, weil die Gemeinde damit der Funktion *Dauerwohnen* den Vorrang gibt und dem Bedarf in diesem Segment nachkommt.

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

In § 17 BauNVO wird für das Maß der baulichen Nutzung als Orientierungswert für die Obergrenze 0,4 für Allgemeine Wohngebiete vorgegeben. Um eine möglichst lockere Bebauung zu erreichen und die Flächenversiegelung zu begrenzen, bleibt die Gemeinde unterhalb dieses Wertes und setzt im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte Baugebietsfläche zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Damit ist im Plangebiet eine Grundflächenzahl von bis zu 0,45 zulässig, wobei unter ausschließlicher Berücksichtigung der Grundfläche der Hauptnutzung eine GRZ von 0,3 eingehalten werden muss.

Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> habe und einer GRZ von 0,3 dürfen bauliche Anlagen der Hauptnutzungen (Wohngebäude inkl. Terrasse) eine Fläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> einnehmen. Weitere 78 m<sup>2</sup> stehen für Garagen, Carports, Nebenanlagen oder versiegelte Wegeflächen zur Verfügung.

Entsprechend der das Plangebiet umgebenden, vorhandenen Bebauung wird für das Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind im Plangebiet nicht erwünscht. Deshalb wird in der Nutzungsschablone das Einzelhaus als einzig zulässige Hausform festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. In § 2 Abs.6 LBauO M-V sind Vollgeschosse folgendermaßen definiert:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

Ausgebaute Dachgeschosse, deren für Wohnraum erforderliche Raumhöhe auf nicht mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche vorhanden ist, sind demnach keine Vollgeschosse und im Plangebiet zulässig. Staffelgeschosse sind entsprechend der Definition in § 2 Abs.6 LBauO M-V Vollgeschosse und im Plangebiet nicht zulässig.

In der näheren Umgebung sind Wohngebäude mit verschiedenen Dachformen vorhanden. Die Firsthöhe der Bestandsgebäude reicht bis ca. 9,50 m. Im Plangebiet wird mit der festgesetzten zulässigen Oberkante der Gebäude von maximal 10 m über dem Gelände etwas mehr Spielraum eingeräumt. Die Festsetzung erlaubt ein Dachgeschoss über dem Vollgeschoss. Die festgesetzte Höhe von 10 m über Gelände ergibt sich aus der folgenden überschläglichen Berechnung (Abb.2):

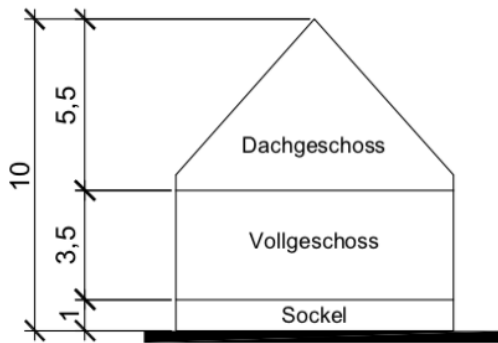


Abb. 2: Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

Von der Festsetzung einer Traufhöhe wird abgesehen, um den Bauherren Gestaltungsspielraum zu lassen. Da im Obergeschoss kein Vollgeschoss entstehen darf, d.h. das Obergeschoss nur auf weniger als zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m haben darf, sind keine hohen Drempele möglich.

#### 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind großzügig festgesetzt, um künftigen Bauherren Flexibilität zu geben. Terrassen, die an das Wohnhaus anschließen, zählen zur Hauptnutzung und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein, zur Grenze des Plangeltungsbereichs ist ein Abstand von 3 m vorgesehen. Der Abstand von 3 m entspricht dem laut Landesbauordnung geforderten Mindestabstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze. Im Bereich der Wendefläche wird der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie auf Grund des Zuschnitts der Grundstücke auf 2,50 m reduziert. Nach § 6 Abs.2 Satz 2 LBauO M-V dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, allerdings nur bis zu deren Mitte.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkend wird aber festgesetzt, dass diese Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen. Für Garagen wird dieser Abstand in § 2 Abs.1 GarVO M-V<sup>2</sup> festgelegt. Carports fallen als offene Garagen ebenfalls unter diese Regelung. Eine Ausnahme bildet der Bereich des Wendehammers, da hier keine Bedenken wegen der Sicht auf die Verkehrsfläche bestehen.

##### *textliche Festsetzung*

#### 2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen. Im Bereich des Wendehammers dürfen Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten Baugrenze ohne Mindestabstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung errichtet werden.*

#### 4.3. Mindestgrundstücksgröße

Für die Wohngrundstücke wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Wohngebietsfläche im Plangebiet beträgt insgesamt 9.439 m<sup>2</sup>. Bei geplanten 15 Parzellen beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 630 m<sup>2</sup>. Auf Grund von Eigentumsverhältnissen und des Zuschnitts der Baugebietsfläche ergeben sich

<sup>2</sup> Garagenverordnung Mecklenburg-Vorpommern

allerdings sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen, die zwischen 504 m<sup>2</sup> und 1.033 m<sup>2</sup> variieren.

#### **4.4. Örtliche Bauvorschriften**

Mit dem Ziel, das neue Wohngebiet gestalterisch harmonisch in das Ortsbild der näheren Umgebung einzufügen und um nachbarschaftliche Nutzungsverhältnisse zu regeln, werden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis von § 86 Abs. 3 LBauO M-V aufgenommen:

*textliche Festsetzung*

7.1 Dachform und -neigung

*Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.*

7.2 Bedachung

*Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.*

7.3 Einfriedungen

*Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.*

7.4 Abfallbehälter

*Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.*

Die Vorschrift zur ausschließlichen Verwendung von harter Bedachung resultiert aus der Anforderung an das bereitzustellende Löschwasser (siehe Kapitel 4.6.1. Trink- und Löschwasser). Unter *harter* Bedachung versteht man Dachkonstruktionen, die nach ihrer Bauart und den verwendeten Bauprodukten widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sind. Dazu gehören auch fachgerecht, mindestens zweilagig verlegte Bitumendachbahnen.

In der örtlichen Bauvorschrift 6.5 wird für das Zuwiderhandeln gegen die Vorschriften 6.1-6.4 ein Bußgeld angedroht, um entsprechend § 84 LBauO M-V ein Rechtsmittel zur Durchsetzung der Vorschriften in der Hand zu haben:

7.5 *Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer*

- Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;*
  - Dächer mit weicher Bedachung ausstattet.*
  - Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;*
  - Plätze für Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;*
- Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.*

#### **4.5. Verkehrserschließung**

Der *Evershäger Weg* ist eine öffentlich gewidmete Straße. Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über eine Stichstraße, die an den *Evershäger Weg* anbindet. Der *Evershäger Weg* erschließt südlich der geplanten Einmündung des neuen Wohngebiets ein paar wenige weitere Wohngrundstücke, ist ansonsten aber eine Sackgasse. Die südlich liegenden Kleingartenanlagen befinden sich auf Rostocker Stadtgebiet und werden auch

von dort erschlossen. Die zulässige Geschwindigkeit im Evershäger Weg ist auf 30 km/h begrenzt.

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung *verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche* festgesetzt. Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock hat in seiner Stellungnahme vom 14.09.2021 darauf hingewiesen, dass der *Evershäger Weg* Bestandteil einer vorhandenen Tempo 30-Zone ist und die Anordnung eines VZ 325.1 (verkehrsberuhigter Bereich) nicht in Aussicht gestellt wird.

Die Erschließungsstraße wird vom Investor hergestellt und nach Fertigstellung an die Gemeinde übergeben. Das ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Es ist vorgesehen, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlich zu widmen.

Die Anbindung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an den *Evershäger Weg* ist so gestaltet, dass das Einbiegen in das Plangebiet von Norden bzw. das Abbiegen aus dem Plangebiet nach Norden in einem Radius von 8 m erfolgen kann. Im festgesetzten Sichtdreieck wird mit der textlichen Festsetzung 2.2 dafür Sorge getragen, dass keine Sichtbehinderung vorhanden ist und das gefahrlose Einbiegen in den *Evershäger Weg* erfolgen kann.

#### *textliche Festsetzung*

##### *2.2 Sichtdreiecke*

*Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstückseinfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur mit einer maximalen Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.*

Da ein Abbiegen aus dem Plangebiet in den *Evershäger Weg* in Richtung Süden nahezu ausgeschlossen ist, wird für die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Richtung Süden keine Aufweitung vorgesehen. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bietet ausreichend Raum, um einen Kurvenradius von 6 m zu realisieren (siehe Abb. 3).



Abb. 3: Einmündung der Planstraße in Evershäger Weg (Quelle: Planungsbüro Dohse)

Am Ende der festgesetzten Verkehrsfläche ist eine Wendefläche mit einem Radius von 6 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1 m vorgesehen. Die Größe entspricht dem Flächenbedarf für notwendige Wendemanöver eines dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugs. Innerhalb der Wendefläche gilt ein generelles Parkverbot.

### Ruhender Verkehr

In § 49 LBauO M-V ist geregelt, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen verfügt über eine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der herzustellenden PKW-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. Demnach sind bei Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen.

Für Besucherverkehr trifft die Stellplatzsatzung für Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen keine Festlegungen. Dennoch ist es geboten, Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen z.B. von Besuchern, Handwerkern oder Pflegediensten anzubieten. Der empfohlene Straßenquerschnitt A-A sieht Parkflächen einseitig längs der Fahrbahn vor. In der Planzeichnung sind 6 Parkbuchten festgesetzt. Die genaue Lage muss mit den Zufahrten zu den Grundstücken abgestimmt werden. Mit der versetzten Anordnung kann zu schnelles Fahren verhindert werden.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einer Zone für ein eingeschränktes Halteverbot liegt und das Parken durch Zusatzzeichen lediglich auf gekennzeichneten Flächen erlaubt ist. Das bedeutet, dass die auf der Planstraße mit dem empfohlenen Querschnitt A-A vorgesehenen Parkflächen längs der Straße entsprechend gekennzeichnet werden müssen. Das kann durch einen flachen Rundbord, eine von der Fahrbahn abweichende Pflasterung, oder eine aufgemalte Linie erfolgen.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Entwurfsplanung (Lageplan Straßenbau/ Querschnitte,..) zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten ist.

### Verbindung zum Berberitzenweg

Die Gemeinde plant, eine fußläufige Verbindung zum rechtskräftigen Bauungsplan Nr.9 *Wohngebiet Berberitzenweg* zu schaffen. Deshalb wird nordwestlich anschließend an die geplante Wendefläche eine 2 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Diese Verkehrsfläche schließt an eine im Bauungsplan Nr.9 festgesetzte öffentliche Grünfläche. Damit wird die Planstraße im aufzustellenden Bauungsplan Nr.22 für Fußgänger nicht dauerhaft zur Sackgasse.

Auch wenn auf Grund der Eigentumsverhältnisse die Realisierung u.U. nicht sofort möglich ist, kann im Fall eines Verkaufs der Grundstücke die Gemeinde ein Vorkaufsrecht geltend machen. Die Fläche des geplanten Fußwegs zwischen Wendefläche und öffentlicher Grünfläche innerhalb des Bauungsplans Nr.9 beträgt ca. 35 m<sup>2</sup>. Die Lage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg berücksichtigt, dass das jetzige Flurstück 34/2 innerhalb des Plangeltungsbereichs in zwei 500 m<sup>2</sup> große Grundstücke geteilt werden kann.

Das Vorkaufsrecht bedeutet, dass die Gemeinde bei geplantem Verkauf eines Grundstücks als Käufer den Vortritt hat. Der dann zustande kommende Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Gemeinde richtet sich grundsätzlich nach den Bedingungen des zwischen Verkäufer und ursprünglichem Käufer bestehenden Kaufvertrags.

## **4.6. Technische Infrastruktur**

Alle Medien sind im Evershäger Weg vorhanden und werden im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen geführt. Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird nach Fertigstellung öffentlich gewidmet. Das stellt sicher, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

#### 4.6.1 Trink- und Löschwasser

Wie der WWAV in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf am 10.09.2021 mitteilte, kann das Plangebiet über eine Stichleitung, die an die vorhandene Trinkwasserleitung im Evershäger Weg angebunden wird, trinkwasserseitig erschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch die in D75 geplante Stichleitung nicht übernommen. Es stehen F<sub>C</sub>-Hydranten im Evershäger Weg (vor den Häusern Nr. 10 und 10c, siehe Abb. 4) zur Verfügung. Die geplanten Grundstücke befinden sich in einem Radius von bis zu 200 m von den beiden Hydranten. Durch die Hydranten steht eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/2h zur Verfügung. Das ist ausreichend, sofern im Plangebiet keine *weichen* Bedachungen, wie z.B. Reet oder Holzschindeln vorhanden sind. Mit einer entsprechenden örtlichen Bauvorschrift wird festgesetzt, dass nur *harte* Bedachungen zulässig sind. (siehe Kapitel 4.4 Örtliche Bauvorschriften)



Abb. 4: Lage der vorhandenen Hydranten, (Quelle: google-maps)

Im Plangebiet befindet sich noch ein Wasserzählerschacht für die ehemaligen Gartenparzellen. Dieser muss abgebaut werden. Die Trinkwasserversorgung der weiterhin bestehenden Kleingartenanlage *Zur Kastanie e.V.* am Sievershäger Weg wird künftig von dort erfolgen müssen. Dazu gab es bereits eine Abstimmung zwischen Investor und dem Vorsitzenden der Kleingartenanlage.

#### 4.6.2 Schmutzwasser

Der WWAV hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf am 10.09.2021 mitgeteilt, dass im Evershäger Weg eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden ist. In einer Entfernung von ca. 30 m von der Einmündung der Planstraße befindet sich ein Druckunterbrecherschacht. Da der bisherige Kanal nicht für die Erschließung eines Wohngebiets ausgelegt ist, muss die Dimension der Strecke von der Einmündung der Planstraße in den Evershäger Weg bis zum Druckunterbrecherschacht erneuert und dabei vergrößert werden.

Der WWAV empfiehlt, die schmutzwasserseitige Erschließung des Wohngebiets über eine Freispiegelleitung mit nachfolgendem Abwasserpumpwerk zu realisieren. Auf Grundlage des vom Planungsbüro Dohse bereits erarbeiteten Vorentwurfs der Erschließungsplanung, die mit dem WWAV und Nordwasser abgestimmt ist, wird der Standort des Abwasserpumpwerks in der Planzeichnung im Bereich der Einmündung zeichnerisch festgesetzt. Der Schacht ist überfahrbar (SLW60) auszubilden.

Das Abwasserpumpwerk muss monatlich gereinigt werden. die Reinigung dauert bis zu 2 Stunden. Um weder Planstraße noch Evershäger Weg in dieser Zeit zu blockieren, wird

nördlich des Einmündungsbereichs außerhalb des Evershäger Wegs eine Aufstellfläche in einer Größe von 10 x 3 m für das Reinigungsfahrzeug als Versorgungsfläche festgesetzt.

#### 4.6.3 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist laut § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich ortsnah zu versickern. Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht<sup>3</sup> vor. Darin wird festgestellt, dass der anstehende Boden für eine effektive Versickerung von Niederschlags-sammelwasser kaum geeignet ist. Grund dafür sind oberflächennah dominierende schluffige bis stark schluffige Feinsande sowie bereichsweise auftretende Decklehmschichten, die als Stauschichten wirken. Außerdem ist ein ausreichend großer Bodenwasserflurabstand nicht ganzjährig gewährleistet.

In dem Bericht wird ausgeführt, dass Teilmengen des gesammelten Niederschlagswassers über Flächen- oder Muldenversickerung versickert werden könnten. Eine Rigolen- oder Schachtversickerung kommt auf Grund des geringen Bodenwasserflurabstands nicht in Frage. Eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers z.B. der Dachentwässerungen muss vorgesehen werden.

Der Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ teilt in seiner Stellungnahme vom 27.09.2021 mit, dass sich im Plangebiet kein Gewässer und auch keine wasserwirtschaftliche Anlage des WBV befindet. In der Stellungnahme wird auf die Problematik der Entsorgung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen und ein entsprechender hydraulischer Nachweis gefordert.

Der WWAV hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf am 10.09.2021 mitgeteilt, dass im Evershäger Weg ein Kanal für die Niederschlagswasserentwässerung vorhanden ist. Dieser entwässert in das Gewässer II. Ordnung Nr. 2/4/1 „Apfelsinengraben“ mit Einleitpunkt in der östlich auf Rostocker Territorium liegenden Kleingartenanlage „Gedser“. Die zulässige Einleitmenge ist bereits fast vollständig ausgeschöpft. Der gesamte Abfluss aus dem Plangebiet darf 2 l/s nicht überschreiten. Deshalb sind Regenrückhalteeinrichtungen im Plangebiet vorzusehen.

In einer hydraulischen Vorbemessung<sup>4</sup> wurde für das Plangebiet ermittelt, welche Niederschlagswassermenge auf den bebauten und versiegelten Baugebietsflächen und der Verkehrsfläche anfällt. Dabei wurde das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagssammelwasser nur zu 50% berücksichtigt. Die andere Hälfte ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten (siehe Festsetzung 4.1).

Die festgesetzte Baugebietsfläche beträgt 9.439 m<sup>2</sup>. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung von bis zu 50% ist von einer Versiegelung von maximal 4.248 m<sup>2</sup> (0,43 ha) auszugehen. Davon wird die Hälfte für die Ermittlung des erforderlichen öffentlichen Niederschlagswasserstauraums berücksichtigt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat eine Größe von 1.544 m<sup>2</sup>. Der Versiegelungsgrad der Fläche wird mit 90% angesetzt (1.390 m<sup>2</sup> bzw. 0,14 ha).

##### zu berücksichtigende versiegelte Fläche:

$$A_{UGesamt} = 0,5 \cdot A_{Baugebiet} + A_{Verkehrsfläche} = 0,5 \cdot 0,43 \text{ ha} + 0,14 \text{ ha} = \mathbf{0,35 \text{ ha}}$$

Die Gesamtabflussmenge ( $Q_{Abfluss}$ ) ergibt sich aus der Regenspense  $r_{d(n)}$  multipliziert mit der versiegelten bzw. überbauten (undurchlässigen) Fläche  $A_{UGesamt}$ :

$$Q_{Abfluss} = r_{d(n)} \cdot A_{UGesamt}$$

$$Q_{Abfluss} = 46 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \cdot 0,35 \text{ ha} = \mathbf{16,1 \text{ l/s}}$$

<sup>3</sup> Geotechnischer Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau vom 16.07.2021 (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik ROSTOCK)

<sup>4</sup> Hydraulische Vorbemessung der Niederschlagswasserabflussmengen für den Geltungsbereich des B22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (Planungsbüro Dohse)

In der hydraulischen Vorbemessung wurde ermittelt, dass ein Rückhalteraum im Plangebiet in einer Größe von mind. 113 m<sup>3</sup> erforderlich ist, um die Ableitung des Niederschlagssammelwassers in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal im Evershäger Weg auf 2l/s zu begrenzen.

In der festgesetzten Verkehrsfläche ist ein 80 m langer unterirdischer Regenwasserstaukanal mit einem quadratischen Querschnitt von 1,20 m x 1,20 m geplant. Das Volumen beträgt 115,2 m<sup>3</sup>. Die Übergabe in den öffentlichen Kanal für Niederschlagswasserentwässerung im Evershäger Weg erfolgt dann gedrosselt auf 2 l/s.

### **Ein Antrag auf Wasserrecht für eine höhere Einleitmenge ist nicht erforderlich.**

Für die Rückhaltung von Niederschlagssammelwasser auf den privaten Baugrundstücken wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass 50% des auf den jeweiligen Grundstücken anfallenden Niederschlagssammelwassers durch geeignete Regenrückhalteanlagen auf diesen zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzuleiten sind. Dazu wird auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

#### *textliche Festsetzung*

- 4.1 *Niederschlagswasser* (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)  
*Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Rückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.*

Die Niederschlagswasserrückhalteanlagen auf den privaten Grundstücken sind an den innerhalb der Verkehrsfläche liegenden Regenwasserkanal anzuschließen, um die Entleerung sicherzustellen. Eine Nutzung für die Gartenbewässerung ist nicht möglich, da das Stauvolumen immer wieder zur Verfügung stehen muss. Die zusätzliche Anlage von Zisternen für die Gartenbewässerung steht den Eigentümern frei.

Da die einzelnen Baugrundstücke unterschiedliche Größen haben werden, ist das erforderliche Volumen für das zurückzuhaltende Niederschlagswasser individuell zu berechnen. Für die Ermittlung der erforderlichen Größe des Rückstauvolumens auf den Baugrundstücken wird der Hinweis B Bestandteil der Satzung. In der Berechnung wird ein Regenereignis, das einmal in 2 Jahren für die Dauer von 15 Minuten auftritt, berücksichtigt.

#### *Hinweis*

#### *B Bemessung des Stauvolumens für Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken*

- 1. Ermittlung der maximal versiegelten Fläche*  
Grundstückgröße in m<sup>2</sup> \* GRZ \* 1,5 \* 0,0001 = .... ha
- 2. Bemessung der auf die versiegelte Fläche bezogenen Gesamtabflussmenge*  
Ergebnis aus 1. \* 120 l/s ha = ..... l/s
- 3. Bemessung des erforderlichen Stauvolumens*  
Ergebnis aus 2. \* 0,5 \* 900 s \* 0,001 = ..... m<sup>3</sup>

Beispielrechnung für Mindestgrundstückgröße von 500 m<sup>2</sup>:

1. 500 m<sup>2</sup> \* 0,3 \* 1,5 \* 0,0001 = 0,023 ha
2. 0,023 ha \* 120 l/s ha = 2,8 l/s
3. 2,8 l/s \* 0,5 \* 900 s \* 0,001 = 1,26 m<sup>3</sup>

Eine weitere Möglichkeit der Regenwasserbewirtschaftung sind Dachbegrünungen. Begrünte Dächer können den Abfluss von Niederschlagswasser verzögern, durch Verdunstung muss ein Teil des Niederschlags gar nicht abgeführt werden. Außerdem



bieten Gründächer Lebensraum und Nahrungsquelle für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Da für Wohngebäude im Plangebiet eine Mindestdachneigung von 38° gefordert und damit eine Dachbegrünung schwer realisierbar ist, bezieht sich die Festsetzung zur Dachbegrünung auf Nebengebäude, Garagen und Carports.

*textliche Festsetzung*

- 4.2 *Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.*

## 5. Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13a Abs.2 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 *Wohngebiet Evershäger Weg* von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Wie in Kapitel 2.1 bereits erläutert, sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt und in der Begründung dargestellt.

### Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde fordert in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf, dass es im Rahmen des Ausschlusses des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG erforderlich ist, spätestens vor Baubeginn den Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen, um baubedingte Tötungen zu vermeiden oder auf ein sehr geringes Maß zu beschränken. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Weiter heißt es in der Stellungnahme, dass bei Vögeln i.d.R. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der Vögel vorzusehen ist, um baubedingte Tötungen insbesondere von Nestlingen oder Jungvögeln zu vermeiden. Dies gilt nicht nur für Gehölz- sondern auch für Bodenbrüter.

Diese Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 in die Satzung übernommen worden:

*textliche Festsetzung*

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

- 5.1 *Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.*
- 5.2 *Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.*

### Schottergarten

Zunehmend beliebt sind in der Gartengestaltung sogenannte *Schottergärten*. Unter Schottergarten versteht man eine Gartenfläche, die großflächig mit Steinmaterial (Schotter, Geröll, Kies etc.) bedeckt ist. Unterhalb der Schotterschicht ist die Humusschicht i.d.R. größtenteils abgetragen, eine Vlieslage verhindert den Aufwuchs von Pflanzen. Derartige Schottergärten reduzieren die Artenvielfalt und können keinen Niederschlag speichern.

Nach § 8 Abs.1 Satz 1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die sogenannten Schottergärten sind also bauordnungsrechtlich unzulässig. Da in der Praxis trotzdem viele

dieser Gärten entstehen, soll durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan eine eindeutige Regelung getroffen werden.

Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird folgende textliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen:

*textliche Festsetzung*

- 5.3 *Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.*

Anpflanzen von Bäumen

Im Bebauungsplan wird das Anpflanzen von Bäumen auf der Verkehrsfläche und auf den Baugrundstücken festgesetzt. Damit beabsichtigt die Gemeinde eine Eingrünung des Wohngebiets, um langfristig eine hohe Wohnqualität sicher zu stellen.

Auf der Verkehrsfläche beschränkt sich die Pflanzung auf 2 kleinkronige Bäume. Der genaue Standort muss mit den Zufahrten der künftigen Baugrundstücke abgestimmt werden. Um das Anwachsen sicher zu stellen, werden Festsetzungen zu Qualität und Vorbereitung der Baugrube getroffen. In der Pflanzenliste werden 5 Arten zur Auswahl angeboten.

Auf den Baugrundstücken ist je Einzelhausgrundstück ein Baum zu pflanzen. Es darf zwischen groß- und kleinkronigen Bäumen gewählt werden. Die Pflanzqualität ist festgesetzt, der Standort kann individuell festgelegt werden. In einer Pflanzliste wird eine Reihe von einheimischen, standortgerechten Bäumen zur Auswahl gestellt.

Bodenschutz

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock bestehen keine Bedenken gegen die Planung. In der Stellungnahme vom 23.09.2021 heißt es, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Vorhabensgebiet nicht bekannt sind. In der Stellungnahme wird folgender Hinweis gegeben:

*Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind dies Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.*

Gewässer

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2021 mit, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Gewässer 2. Ordnung befinden sich nicht im unmittelbaren Planbereich. In der Stellungnahme wird hinsichtlich der wasserrechtlichen Erschließung auf das Satzungsrecht des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes verwiesen. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass anfallendes Niederschlagswasser vordergründig am Anfallsort zu versickern ist. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit auf Grund der anstehenden Bodenart ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit dem WWAV abzustimmen. (siehe Kapitel 4.6.3 Niederschlagswasser)

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock gibt Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz, die als Hinweis C in die Satzung aufgenommen werden:

C vorbeugender Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

In der Stellungnahme wird außerdem darauf hingewiesen, dass eventuell aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden sind.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig sein, stellen diese eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

## 6. Flächenzusammenstellung

Baugebietsflächen WA		9.404 m <sup>2</sup>
<i>mögliche Überbauung bei festgesetzter GRZ von 0,3</i>	2.821 m <sup>2</sup>	
<i>zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO</i>	1.411 m <sup>2</sup>	
<i>maximal zulässige Überbauung / Versiegelung</i>	4.232 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (inkl. Fußweg)		1.579 m <sup>2</sup>
	gesamt	10.983 m <sup>2</sup>

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde  
Elmenhorst/Lichtenhagen mit Kennzeichnung des Plangebiets  
(ohne Maßstab)

**Anlage**

